Die Rechtsfolgen der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze des Nachbarn hinaus

nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde

bei der Juristischen Fakultät der Universität Leipzig

eingereicht von

Richard Eilts
Referendar aus Magdeburg.

Borna-Leipzig
Buchdruckerei Robert Noske
1906.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41535720_0057

Meinen Eltern

gewidmet.

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Einleitung.

1. Geschichtlicher Überblick über die Grundsätze vom Bau auf fremdem Boden und vom Grenzüberbau . 1
2. Der Bau auf fremdem Boden und der Grenzüberbau im Bürgerlichen Gesetzbuch 6
3. Übergangsbestimmungen 9

Abhandlung.

A. Die Rechtsfolgen der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze des Nachbarn hinaus beim Vorliegen der Voraussetzungen des § 912 BGB.

I. Diese Voraussetzungen sind:
1. Die Errichtung eines Gebäudes 12
2. Bauen über die Grenze 15
3. Die Person des Überbauenden 20
4. Fehlen von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit . . 23
5. Nichterhebung eines Widerspruchs des Nachbarn . . 27

II. Die Rechtsfolgen beim Vorliegen dieser Voraussetzungen.
1. Die Duldungspflicht des Nachbarn 33
   a) Inhalt und Umfang der Duldungspflicht 33
   b) Einfluß des Grenzüberbaues auf die Eigentumsverhältnisse der benachbarten Grundstückseigentümer 37
   c) Die grundbuchmäßige Behandlung der Duldungspflicht 39
   d) Das Erlöschen der Duldungspflicht 41
   e) Juristische Natur der Duldungspflicht 44
2. Die Entschädigung des Nachbarn.
   Kap. 1. Die Überbaurente 45
   a) Voraussetzungen des Rentenrechts 45

Seite

b) Einfluß der Teilung eines der Grundstücke auf das Rentenrecht 48
c) Höhe und Verfallzeit der Rente 51
d) Besonderheiten der Überbaurente 54
e) Erlöschen des Rentenrechts 59
f) Juristische Natur des Rentenrechts 63
Kap. 2. Das Recht auf Grundabnahme 64
a) Voraussetzungen dieses Rechts 65
b) Besondere Anwendungsfälle 68
c) Das Beseitigungsrecht des Überbauenden im Falle des Grundabnahmeverlangens 71
d) Die Wirkungen des Grundabnahmeverlangens . . 72
e) Juristische Natur des Rechts auf Grundabnahme . 74

B. Die Rechtsfolgen beim Nichtvorliegen der Voraussetzungen des § 912 BGB.

1. Der Beseitigungsanspruch des Nachbarn 76
2. Weitere Ansprüche des Nachbarn 78
3. Die Eigentumsverhältnisse der Nachbarn 79

Schluß 81

Literaturverzeichnis.

Benz, Die Rechtsverhältnisse am Überbau. Dissert. Jena 1903.

Biermann, Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. 1898.

Biermann, superficies solo cedit. In Jherings Jahrbüchern für Dogmatik Bd. 34 S. 169ff.

Boethke, Literaturbesprechung von Wolff, „Der Bau auf fremdem Boden, insbesondere der Grenzüberbau nach BGB." In Gruchots Beiträgen Bd. 45 S. 720ff.

Boettger, Voraussetzungen und Begriff des Rechtes auf Duldung des Grenzüberbaues. Leipziger Dissert. Borna-Leipzig 1903.

Cosack, Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts. Bd. 1. 4. Aufl. 1903. Bd. 2. 3. Aufl. 1901.

Denkschrift zum Entwurf eines BGB. Guttentag, Berlin 1896.

Dernburg, Das bürgerliche Recht. Bd. 3. 1903.

Endemann, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. Bd. 1. 1897. Bd. 2. 1898.

Enneccerus-Lehmann, Das bürgerliche Recht. 2. Aufl. 1901.

Fischer-Henle, Bürgerliches Gesetzbuch. 1902.

Förster-Eccius, Theorie und Praxis des heutigen gemeinen und preuß. Rechts. Bd. 1 Abt. 1. 1880. Bd. 2. 1883.

Fuchs, Dr. E., Grundbuchrecht. Bd. 1. Berlin 1902.

Fuchs, Die Übergangsbestimmungen des EG. zum BGB. In Gruchots Beiträgen Bd. 44 S. 1ff.

Fuchs, Literaturbesprechung von Hagena, „Der Grenzüberbau nach gemeinem Recht, preuß. Landrecht und BGB." In Gruchots Beiträgen Bd. 46 S. 707ff.

Goldmann-Lilienthal, Das Bürgerliche Gesetzbuch. Systematisch dargestellt Bd. 2 Abt. 1. Berlin 1905.

Habicht, Die Einwirkung des BGB. auf zuvor entstandene Rechtsverhältnisse. Jena 1900.

Hagena, Der Grenzüberbau nach gemeinem Recht, preuß. Landrecht und BGB. Dissert. Freiburg 1902.

Koch, Allgemeines Landrecht für die preuß. Staaten. Bd. 1. Berlin 1878.

Kohler, Beiträge zum Servitutenrecht. Im Archiv für zivilistische Praxis Bd. 87 S. 157ff.

Leyser, Meditationes ad Pandectas. 3. Aufl. Vol. 7. 1744.

v. Liszt, Die Deliktsobligationen im System des Bürgerlichen Gesetzbuches. Berlin 1898.

v. Liszt, Lehrbuch des deutschen Strafrechts. 12. und 13. Aufl. 1903.

Männer, Das Recht der Grundstücke. München 1899.

Meisner, Das in Bayern geltende Nachbarrecht. München 1901.

Monich, Der Umfang des Gegenstandes des Grundeigentums und die befugte Einwirkung nach BGB. In Jherings Jahrbüchern für die Dogmatik Bd. 38 S. 155ff.

Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches Bd. 1 und 2. Berlin-Leipzig 1888. Bd. 3. Berlin-Leipzig 1896.

Oberneck, Das Reichsgrundbuchrecht. Bd. 1. 1904.

Oertmann, Recht der Schuldverhältnisse. 1899.

Ortloff, Das deutsche Nachbarrecht. Jena 1900.

Pagenstecher, Die römische Lehre vom Eigentum. Heidelberg 1857.

Planck,[1]) Das Bürgerliche Gesetzbuch. Bd. 3 Lief. 1 3. Aufl. 1904. Bd. 1 3. Aufl. 1903. Bd. 3 1.—2. Aufl. 1902.

Predari, Die Grundbuchordnung. Teil 1. Berlin 1900.

Protokolle der Kommission für die 2. Lesung des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuchs. Bd. 3. Berlin 1999. Bd. 4.

Scherer, Sachenrecht des BGB. Erlangen 1899.

Staudinger, Kommentar zum BGB. 1898.

Turnau-Förster, Das Liegenschaftsrecht. Bd. 1. Paderborn 1900.

Willenbücher, Das Liegenschaftsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches und die Reichsgrundbuchordnung. Berlin 1904.

Windscheid, Lehrbuch des Pandektenrechts. 4. Aufl. Bd. 1. 1875.

Wolff, Der Bau auf fremdem Boden, inbesondere der Grenzüberbau nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche. Jena 1900. Heft 2 Bd. 6 der Abhandlungen zum Privatrecht und Zivilprozeß von Fischer.

---

[1]) Wenn nichts bemerkt, ist zitiert Bd. 3 Lief. 1. 1904.

Einleitung.

1. Geschichtlicher Überblick über die Grundsätze vom Bau auf fremdem Boden und vom Grenzüberbau.

Wer über die Grenze des Nachbarn hinaus ein Gebäude errichtet, baut auf fremdem Boden. Der sogen. „Überbau" stellt sich mithin als ein spezieller Fall des Bauens auf fremdem Boden dar. Über diesen Fall sind die Rechtsanschauungen des römischen und gemeinen Rechts auf der einen Seite, des deutschen Rechts und allgemeinen Landrechts andererseits grundsätzlich verschieden. Das Bürgerliche Gesetzbuch vermittelt zwischen beiden. Es steht grundsätzlich auf dem römisch-gemeinrechtlichen Prinzip (vgl. § 946 BGB.), durchbricht dasselbe jedoch in einigen Ausnahmen, von welchen der „Grenzüberbau" eine der wichtigsten darstellt.

Im folgenden soll nun kurz der Entwicklungsgang der Normen vom Bau auf fremdem Boden, speziell derjenigen vom „Überbau" vom römischen Recht bis zum Bürgerlichen Gesetzbuche verfolgt werden.

Im römischen Recht galt der Grundsatz: superficies solo cedit.[1]) Dieser Satz will besagen, „daß was einem Grundstücke durch Einbauen oder Einwurzeln einverleibt wird, in das Eigentum des Grundeigentümers fällt."[2]) Es

[1]) vgl. l. 3 § 7 Dig. 43, 17.

[2]) Biermann, sup. solo cedit S. 169.

liegt in diesem Satze einmal eine strenge Durchführung des römischen Akzessionsprinzipes, welches die römische Rechtsanschauung in gleicher Weise für den Überbau wie für den Bau auf fremdem Boden gelten ließ (vgl. dazu auch l. 7 § 12 Dig. 41, 1: si quis in alieno solo sua materia domum aedificaverit, illius fit domus, cuius et solum est; vgl. ferner auch l. 2 Dig. 43, 18).

Auf der anderen Seite gewährt der Grundsatz superficies solo cedit in konsequenter Durchführung des Eigentumsschutzes dem Nachbarn das Recht, die Beseitigung des ganz oder zum Teil auf seinem Boden errichteten Gebäudes zu verlangen, soweit seine Eigentumssphäre durch den Bau betroffen wird.

Uneingeschränkt hat das römische Recht diese Eigentumsfreiheit indessen nicht durchführen können; wenigstens findet sich im Interesse des nachbarlichen Verkehrs in l. 17 pr. Dig. 51 si servitus vindicetur vel ad alium pertinere negetur 8, 5 eine Beschränkung des Grundeigentümers: er muß sich eine Ausbauchung der Mauer gefallen lassen, wenn diese Ausbauchung unter einem halben Fuß beträgt.[1])

Man will hierin in der Literatur den ersten Ansatz zu einer Beschränkung der Eigentumsfreiheit „bei Grenzüberschreitungen“[2]) sehen. Für eine Verpflichtung, einen „Überbau“ zu dulden, wie sie das Bürgerliche Gesetzbuch statuiert, bietet die Stelle nur geringen Anhalt. Es handelt sich in derselben nicht um einen „Überbau“, sondern lediglich um „ein späteres rein kasuelles ventrum facere“.[3])

Ebenso wie das Prinzip der Eigentumsfreiheit sich nicht unbeschränkt behaupten konnte, stieß auch die strenge Durchführung des Akzessionsprinzipes auf Schwierigkeiten. In der gemeinrechtlichen Wissenschaft zeigt sich das Be-

---

[1]) vgl. Windscheid, Pand. I § 169, 2.
[2]) vgl. Wolff S. 3.
[3]) vgl. Pagenstecher S. 139.

streben, sich den Konsequenzen desselben zu entziehen. Bezeichnend ist hierfür eine Entscheidung, welche die Fakultät von Helmstädt[1]) im Jahre 1718 in einem Streite zwischen Bauern und einem Ritter erteilte:

Beim Bau einer Ziegelhütte hatte der Ritter vorsätzlich die Grenzen überschritten und dadurch auf die Viehtrift der Bauern übergebaut. Die Bauern forderten Beseitigung des Baues, wurden aber abgewiesen, und der Ritter wurde nur zu einer Entschädigung verurteilt. Die Entscheidung wurde damit begründet, daß in „Grenzstreitigkeiten" der Richter nach Billigkeit zu entscheiden befugt sei.[2]) Man übersah aber, daß es sich in Wahrheit gar nicht um einen Grenzstreit handelte. Die Helmstädter Fakultät hatte willkürlich nach Billigkeit eine Überbaustreitigkeit entschieden, ohne den geltenden Grundsatz des gemeinen Rechts „superficies solo cedit" zu beachten.[3])

Die Entscheidung zeigt, daß man im gemeinen Recht die Unbilligkeit des konsequent durchgeführten Akzessionsprinzipes wohl erkannt hatte; die Helmstädter Fakultät sucht noch nach einem Mittel, um dasselbe zu umgehen und zwischen den Interessen der Bauern und des Ritters in billiger Weise auszugleichen.

Der Grundsatz des römischen Rechts „superficies solo cedit" hat im älteren deutschen Recht nicht gegolten.[4]) Es war dem deutschen Rechtsbewußtsein kein fremder Gedanke, daß das auf einem Grundstück errichtete Gebäude nicht Grundstücksbestandteil wird; es nahm keinen Anstoß an der damit gegebenen Möglichkeit, daß Grund und Boden

---

[1]) vgl. Leyser, med. ad Pand. S. 97; Biermann, sup. solo cedit S. 224 Anm. 2.

[2]) vgl. auch Pagenstecher S. 110.

[3]) Nach heutigem Recht wäre die Entscheidung gleichfalls unzutreffend, weil der Ritter vorsätzlich übergebaut hatte; die §§ 912 ff. wären aus diesem Grunde unanwendbar; vgl. unten.

[4]) vgl. Wolff S. 9ff. u. die Belege daselbst.

und das daraufstehende Gebäude zwei verschiedenen Personen gehören konnten. Das Gebäude, das jemand auf fremdem Boden errichtet, ist sein Eigentum, gleichgültig, ob er auf dem Grundstück zu bauen berechtigt war oder nicht. Das Eigentum an dem überbauten Grund und Boden bleibt dagegen dem Grundeigentümer.

Noch weiter gehen unter gewissen Voraussetzungen einige neuere Gesetzbücher, nach denen der Bauende nicht allein das auf fremdem Boden errichtete Gebäude behalten durfte, sondern auch das Eigentum an der überbauten Fläche hinzuerwarb, wogegen er den Eigentümer zu entschädigen verpflichtet war (vgl. z. B. ALR. § 332 I, 9). Es liegt hierin geradezu die Umkehrung des römischen Prinzips „superficies solo cedit".

Grundsätzlich galt im deutschen Recht das Verbot jedes Überbaues. Baut jemand über die Grenze, so hat er die Pflicht zu bessern und zu büßen,[1]) d. h. er muß den Bau auf seine Kosten zurückrücken und Schadensersatz leisten.

„Um dem Vorkommen von Überbauten vorzubeugen" (Wolff S. 46), legte die spätere Gesetzgebung demjenigen, der an der Grenze bauen wollte, die Pflicht auf, von diesem Vorhaben Anzeige zu erstatten, entweder dem Nachbarn oder der Obrigkeit oder nach manchen Rechten auch beiden.[2]) Die Bedeutung dieser Anzeigepflicht war freilich anfangs nicht groß; denn selbst wenn der Überbauende derselben genügt hatte, so hatte er damit noch nicht die Garantie, daß er sein Gebäude nicht zurückrücken mußte. Wollte er sicher gehen, so mußte er um die Einwilligung der Beteiligten in den Bau nachsuchen.

Hier setzte jedoch die spätere Rechtsentwicklung ein. Sie ging von dem Gedanken aus, daß der Nachbar, der

---

[1]) vgl. Wolff S. 33.

[2]) vgl. Wolff S. 47, z. B. Münchener Bauordnung.

auf die erstattete Anzeige hin schwieg, dadurch seine Zustimmung zu dem Überbau dokumentierte. Die Folge war, daß in einer Reihe von deutschen Rechten[1]) an das Schweigen des Nachbarn während einer bestimmten Frist der Verlust des Rechtes geknüpft wurde, dem Bau zu widersprechen. Das Recht des Widerspruches unterliegt der Verschweigung.

Die Anzeigepflicht und Verschweigungsfolge hat auch das preußische Landrecht[2]) übernommen. Es bestimmt in §§ 340 ff. Tit. 9 Teil 1, daß derjenige, welcher auf der Grenze einen Bau ausführen will, dies dem Nachbarn mit der Angabe, wie weit er ihn vorzurücken beabsichtige, anzuzeigen habe, und daß dann, wenn gegen die angegebene Bauflucht-linie von dem Nachbarn kein Einwand erhoben und das Gebäude durch einen Zufall oder ein geringeres Versehen über die angegebene Linie vorgerückt worden sei, der Bauherr dem Nachbarn nur den Grund und Boden nach einer billigen Taxe zu vergüten habe (§ 341 ALR. I, 9).

Unterbleibt der Widerspruch, so wird demnach in diesem Schweigen eine konkludente Einwilligungserklärung erblickt.[3]) Aus dem Schweigen des Nachbarn wird seine Genehmigung gefolgert.

Diese Verschweigungswirkung tritt nach preußischem Rechte jedoch nicht ein,[4]) wenn der Bauende die Anzeige ganz unterlassen oder des Widerspruchs des Nachbarn ungeachtet über die wahre Grenzlinie fortgebaut hat; ebenso, wenn er die von ihm genehmigte Linie aus Vorsatz oder grobem Verschulden überschritten hat. Er ist in diesen Fällen verpflichtet, das

---

[1]) vgl. Wolff S. 52.

[2]) vgl. Koch, ALR. S. 496/7.

[3]) vgl. Wolff S. 59 und abweichend hiervon die Anschauung des BGB. (unten S. 31).

[4]) vgl. ALR. § 342; Koch S. 497.

Gebäude auf seine Kosten bis innerhalb seiner Grenzen zurückzuziehen und noch außerdem den Nachbarn zu entschädigen.

2. Der Bau auf fremdem Boden und der Grenzüberbau im Bürgerlichen Gesetzbuch.

Das BGB. hat im § 946 grundsätzlich das römische Prinzip „superficies cedit solo“ anerkannt:

> „Wird eine bewegliche Sache mit einem Grundstück dergestalt verbunden, daß sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so erstreckt sich das Eigentum an dem Grundstück auf diese Sache.“

Gemäß § 94 Abs. 1 Satz 1 wird aber jedes mit dem Grundstücke fest verbundene Gebäude sein wesentlicher Bestandteil. Eine Einschränkung erfährt diese Regel durch § 95 BGB. Es werden danach nicht Bestandteile

1. solche Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden sind;
2. ein Gebäude oder ein anderes Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstücke von dem Berechtigten mit dem Grundstücke verbunden ist;
3. Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke in ein Gebäude eingefügt sind.

An dem Eigentumserwerb auf Grund des § 946 BGB. kann derjenige, welcher durch denselben einen Rechtsverlust erleidet, nichts ändern. Das mag hart für ihn sein, besonders wenn man bedenkt, daß gemäß § 949 BGB. auch die „sonstigen an der Sache bestehenden Rechte erlöschen.“

Wenn also jemand mit fremdem Material auf fremdem Boden ein Gebäude errichtet, so geht das Eigentum an dem Gebäude gemäß § 946 auf den Grundstückseigentümer über. Nach § 949 verliert aber auch der wirkliche Eigentümer des Materials sein Recht, er wird also ohne ein

Verschulden seinerseits von einer für ihn nachteiligen Rechtsänderung betroffen. Derartige mißliche Verhältnisse hat das Bürgerliche Gesetzbuch dadurch zu beseitigen versucht, daß es im § 951 demjenigen, der durch die Inädifikation einen Rechtsverlust erleidet, das Recht gibt, von demjenigen, zu dessen Gunsten die Rechtsänderung eingetreten ist, Vergütung in Geld nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung (§§ 812 ff. BGB.) zu fordern. Dagegen ist es dem Betroffenen ausdrücklich versagt, eine Wiederherstellung des früheren Zustandes zu verlangen (§ 951 Abs. 1 Satz 2). In dem oben gesetzten Falle würde mithin der Eigentümer des Materials gegen den Grundeigentümer den Bereicherungsanspruch haben, während ihm gegen den Bauenden die Klage aus § 1004 BGB., event. ein Schadensersatzanspruch aus unerlaubter Handlung (§ 823 ff. BGB.) gegeben ist. In keinem Falle kann er aber wieder zu dem ohne seinen Willen verbauten Material kommen.

Der § 951 Abs. 2 BGB. verweist den Geschädigten ferner auf einen Schadensersatzanspruch aus unerlaubten Handlungen, der z. B. in Betracht kommt, wenn der Grundeigentümer selbst vorsätzlich oder fahrlässig fremdes Material verbaut hat (§ 823); ferner wird auf die Vorschriften über den Ersatz von Verwendungen und das Recht zur Wegnahme einer Einrichtung verwiesen (vgl. § 951 Abs. 2).

Hätte das bürgerliche Gesetzbuch keine besonderen Bestimmungen über den Überbau getroffen, so wären die soeben dargestellten Regeln über den „Bau auf fremdem Boden“ auf den Fall des „Grenzüberbaues“ anzuwenden. Folgende Konsequenzen würden sich daraus ergeben: Wenn bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut ist, so würde der übergebaute Teil desselben gemäß § 946 in das Eigentum des Nachbarn fallen, auf dessen Grunde er steht.

Vergegenwärtigen wir uns das praktische Ergebnis dieses Satzes: Es baut jemand ein dreistöckiges Haus und baut dabei versehentlich einen Meter über die Grenze auf das Gebiet des Nachbarn hinüber. Hier würde das Haus bis zur Grenze dem Bauenden gehören, das darüber liegende Stück würde Eigentum des Nachbarn werden. Letzterer würde also den winzigen Streifen von einem Meter Breite als Eigentum erwerben, der sich auf seinem Grundstücke befindet; er würde an jedem der drei Stockwerke vielleicht an einem Teil des an der Grenze belegenen Zimmers Eigentum haben. Dieses Eigentumsrecht wäre in den meisten Fällen wohl rein illusorisch, und um dessentwillen wäre eine künstliche Zerreißung der wirtschaftlichen Einheit des Gebäudes erforderlich.

Ferner könnte der Eigentümer des Nachbargrundstücks, wenn bei der Errichtung eines Gebäudes seine Grenze überschritten wird, die Beseitigung des auf sein Grundstück hinüberragenden Gebäudeteiles verlangen (vgl. §§ 903, 905, 1004 BGB.). Der hierdurch für den Eigentümer des Bauwerkes entstehende Schaden würde oft vielleicht außer allem Verhältnis mit der dem Eigentümer der überbauten Fläche zugefügten Beeinträchtigung stehen. Gemäß § 1004 BGB. kann aber der Eigentümer die Beseitigung jeder Beeinträchtigung verlangen, es würde also dem Überbauenden — abgesehen von dem durch § 226 BGB. gewährten Schutz gegen Schikane — selbst bei einer nur geringen Beeinträchtigung kein Mittel gegenüber dem Verlangen des Nachbarn auf Beseitigung der Beeinträchtigung gegeben sein —, selbst wenn ganz offensichtlich ein Mißverhältnis zwischen dem Wert der überbauten Grundstücksfläche und dem durch die Verpflichtung zur Beseitigung des Gebäudes für den Bauenden entstehenden Schaden besteht.

Dem mußte das bürgerliche Gesetzbuch abhelfen; es mußte in angemessener Weise einen Ausgleich zwischen

den kollidierenden Interessen des Gebäudeeigentümers und des beeinträchtigten Grundnachbarn herbeiführen. Wie und inwieweit es diese Aufgabe löste, soll die folgende Darstellung zeigen, die sich mit den „Rechtsfolgen der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze des Nachbarn hinaus nach bürgerlichem Gesetzbuch" befassen soll.

3. Übergangsbestimmungen.

Zuvor soll jedoch eine Frage behandelt werden, die in der Literatur zu Zweifeln Anlaß gegeben hat: nämlich, welches Recht für die Übergangszeit maßgebend ist. Besonders der Fall, daß der Nachbar nach altem Recht Beseitigung eines Überbaues zu fordern berechtigt war, den er nach neuem Recht zu dulden verpflichtet ist, hat hier Streit verursacht. Für die Anwendbarkeit des alten Rechts tritt in diesem Falle z. B. Dernburg[1]) (S. 237) ein, weil „die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Überbau neue gesetzliche Einschränkungen bilden." Dagegen wollen das neue Recht anwenden u. a.[2]) Habicht S. 379; Wolff S. 189. Die letztere Ansicht dürfte die richtigere sein, da gemäß Art. 181 EG. z. BGB. „auf das zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehende Eigentum von dieser Zeit an die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs Anwendung finden." Zu diesen Vorschriften gehören auch die Regeln über den Inhalt des Eigentums, insbesondere über die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen.[3])

Die Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuchs greifen nur da nicht Platz, wo der Überbauende durch den Überbau

---

[1]) vgl. auch Fuchs in Gruchots Beiträgen Bd. 44 S. 21.

[2]) vgl. auch Männer S. 126 Anm. 63.

[3]) vgl. des Näheren bes. die Ausführungen von Habicht S. 379 und Wolff S. 189 ff.

schon vor dem 1. 1. 1900 auf Grund des früheren Rechtes (z. B. im Gebiet des preuß. Landrechts, vgl. oben S. 4) das Eigentum an der überbauten Fläche erlangt hatte; denn in diesem Falle findet das Bürgerliche Gesetzbuch überhaupt keinen Überbau auf einem „fremden" Boden vor.[1])

Abhandlung.

Wir kommen nunmehr zum Thema, den „Rechtsfolgen der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze des Nachbarn hinaus nach dem Recht des Bürgerlichen Gesetzbuches":

Das Bürgerliche Gesetzbuch regelt die Rechtsverhältnisse am Überbau in einigen Paragraphen (§§ 912 ff.). Fassen wir kurz den Inhalt dieser Vorschriften zusammen, so finden wir folgendes Ergebnis:

Der Nachbar hat unter gewissen Voraussetzungen den Überbau gegen eine Entschädigung durch eine Geldrente zu dulden (§ 912). Er kann aber jederzeit verlangen, daß der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Grundstücksteile den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat (§ 915 Abs. 1 Satz 1).

Diese Wirkungen treten jedoch nur unter den Voraussetzungen des § 912 ein. Dieselben sind daher im folgenden näher zu erörtern. Wie sich die Rechtsfolgen gestalten, wenn diese Voraussetzungen des § 912 nicht vorliegen, soll später in einem besonderen Teile dargestellt werden.

Zunächst soll nur der Fall eines unter den Voraussetzungen des § 912 BGB. errichteten Überbaues ins Auge

---

[1]) vgl. auch Goldmann-Lilienthal S. 57 Anm. 46.

gefaßt werden. Der Kürze halber sei es vielleicht erlaubt, denselben als „privilegierten Überbau“[1]) zu bezeichnen.

A. Die Rechtsfolgen der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze des Nachbarn hinaus beim Vorliegen der Voraussetzungen des § 912 BGB.

I. Die Voraussetzungen des § 912 BGB.

§ 912 Abs. 1 BGB. lautet:

„Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne daß ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, daß er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.“

Die Voraussetzungen, an welche das Bürgerliche Gesetzbuch die Duldungspflicht des Nachbarn knüpft, sind zunächst allgemeine:

1. Es muß sich um die „Errichtung eines Gebäudes“ handeln.
2. Sodann muß „über die Grenze gebaut“ sein.
3. Die Person des Überbauenden betreffend: Der „Eigentümer“ muß übergebaut haben.

Daneben stellt das Gesetz noch besondere Erfordernisse auf:

4. den Überbauenden darf nicht der Vorwurf des Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit treffen.

---

[1]) Die Bezeichnung findet sich nicht in der Literatur.

5. Der Nachbar darf nicht von dem ihm gegen den Überbau zustehenden Widerspruchsrecht Gebrauch gemacht haben.

Diese Voraussetzungen bedürfen im einzelnen noch einer besonderen Darstellung.

1. Die Errichtung eines Gebäudes.

I. Der Begriff des „Gebäudes" ist zunächst näher zu bestimmen. Das Bürgerliche Gesetzbuch spricht von „Gebäuden", ferner von „baulichen Anlagen" (§ 1022 BGB.) und „Bauwerken" (§ 1012 ff.). Oertmann[1]) meint, die Begriffe „Bauwerk" und „Gebäude" seien identisch. Dem widerspricht schon allgemein der Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuches, der von der Erwägung ausgeht, daß für einen Begriff nicht verschiedene Bezeichnungen gebraucht werden im Gesetze. Vielmehr ist das „Bauwerk" als der Oberbegriff[2]) zu bezeichnen, und man kann mit Kober[3]) das „Gebäude" charakterisieren als ein „Bauwerk mit der Zweckbestimmung, Personen, Tieren oder Sachen gegen äußere Einflüsse Schutz zu gewähren." Es scheiden demnach für den Begriff „Gebäude" solche Bauwerke aus, die nur zur Umfriedigung usw. dienen, z. B. Mauern, Schleusen, Dämme, Planken, Hundehütten, Taubenschläge, auch Brücken usw.[4])

Um den Begriff des Gebäudes noch genauer zu zu präzisieren, wollen wir uns die einzelnen Begriffsmerkmale vergegenwärtigen:

---

[1]) vgl. Oertmann, Recht der Schuldverhältnisse Anm. 2a zu § 836 BGB.

[2]) vgl. Planck III, 1.—2. Aufl. N. 3a zu § 1012; ferner Dernburg S. 464.

[3]) vgl. Staudinger-(Kober) N. 1a zu § 912.

[4]) vgl. Oberneck S. 528.

a) Wir sahen zunächst, daß ein Bauwerk, um „Gebäude“ zu sein, geeignet sein muß, Personen, Tieren oder Sachen durch seine räumliche Umfriedigung Schutz gegen äußere Einflüsse zu gewähren. Maßgebend für die Beurteilung, ob diese Eigenschaft vorhanden ist, ist die „Art der Anlage“,[1]) die sich nicht notwendig mit der Zweckbestimmung des Grundstückes zu decken braucht. Es wäre demnach an Stelle der Definition Kobers (s. S. 12): „mit der Zweckbestimmung usw.“ empfehlenswert zu definieren: „ein Bauwerk, das nach der Art seiner Anlage geeignet ist, Personen, Tieren oder Sachen gegen äußere Einflüsse Schutz zu gewähren.“

b) Aus dem unter a) Gesagten folgt, daß das Bauwerk, um diese Eigenschaft zu besitzen, einen entsprechenden Umfang haben muß.

c) Bestritten ist in der Literatur die Frage, ob für das „Gebäude“ eine feste Verbindung mit dem Erdboden[2]) zu fordern sei. Man wird zwar nach dem Sprachgebrauch mit Wolff (S. 90) dieses Merkmal für dem Begriff des Gebäudes nicht charakteristisch halten. Jedenfalls steht es im Sinne der Vorschriften über den Überbau außer Zweifel, daß das Bauwerk feste Verbindung mit dem Grund und Boden haben muß. Im Sinne der §§ 912ff. braucht der Nachbar eine Beschränkung seines Grundeigentums nur zu dulden, wenn es sich um ein solches Gebäude handelt, dessen Zerstörung dem Bauenden einen im Verhältnis zu der Duldungspflicht des Nachbarn und des damit verbundenen Eingriffs in dessen Eigentumsrecht so erheblichen Nachteil zufügen würde, daß es bei der Kollision

---

[1]) vgl. Wolff S. 88.

[2]) Von der vorliegenden Streitfrage ist streng zu trennen die hiervon völlig unabhängige Frage, ob der übergebaute Teil fest mit dem Erdboden verbunden sein muß, ob also z. B. auch ein Erker als „Überbau“ anzusehen ist, vgl. darüber unten S.15/16.

der Rechte als gerecht erscheint, wenn dem Nachbarn die Duldungspflicht obliegt. Das wäre aber zweifellos nicht der Fall, wenn das Gebäude nicht fest mit dem Erdboden verbunden ist; denn dann kann das Gebäude ja an eine andere Stelle gesetzt werden, wo es den Nachbarn nicht beeinträchtigt.[1])

d) Eine gewisse Dauerhaftigkeit und Festigkeit des verwendeten Baumaterials erfordert der Begriff des Gebäudes wohl nicht. Meisner (S. 118) verlangt dies im Anschluß an die strafrechtliche Judikatur des Reichsgerichts.[2]) Im Sinne der Überbauvorschriften ist dieses Merkmal dem Gebäude nicht wesentlich, besonders da nach der herrschenden Lehre, die auch Meisner vertritt, unter einem Gebäude im Sinne der §§ 912ff. BGB. auch solche Bauten zu verstehen sind, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden sind. Wolff (S. 90) bezeichnet dieselben zutreffend als „Zeitbauten". Zu diesen wird meist auch ein minder dauerhaftes Material verwendet werden; wenigstens fehlt hier wie überhaupt allgemein für die Beurteilung der Dauerhaftigkeit und Festigkeit jeder Maßstab.

e) Aus den zahlreichen Kontroversen über den Begriff des Gebäudes sei schließlich noch hervorgehoben, daß demselben nicht wesentlich ist, daß es einen umschlossenen Raum darstellt, was allerdings in der Regel der Fall sein wird. Ebenso ist eine Bedachung nicht unbedingt erforderlich.[3])

II. Bei der „Errichtung" eines Gebäudes muß die Grenze überschritten sein. Damit wird besonders der

---

[1]) Ebenso Wolff S. 90.

[2]) vgl. RG. in Strafs. Bd. 10 S. 103ff.

[3]) vgl. Wolff S. 89; Meisner S. 119; abw. v. Liszt S. 434: die abweichende Ansicht v. Liszts erklärt sich m. E. aus der Eigenart des deliktischen Tatbestandes in § 243 StGB.

Fall ausgeschieden, daß an einem Gebäude nur eine Ausbesserung vorgenommen wird.[1]) Derselbe ist nicht nach den Grundsätzen vom Überbau zu beurteilen, sondern unterliegt den allgemeinen Bestimmungen: Der Nachbar kann also Beseitigung eines solchen Baues verlangen.

Zweifelhaft erscheint es mir dagegen, dies auch in dem Falle anzunehmen, daß an ein bereits bestehendes Gebäude angebaut wird. Wolff (S. 92) will hier entscheidend sein lassen, ob der Anbau „den Charakter eines selbständigen Gebäudes trägt oder nicht". Dieses Kriterium dürfte nicht allgemein zutreffen; es wird nur im Einzelfalle zu entscheiden sein, ob in dem Anbau eine Reparatur oder ein neuer Gebäudeteil liegt. Ist z. B. der Anbau um ein bedeutendes größer als der Urbau, so wird man, auch wenn der Anbau nicht den „Charakter eines selbständigen Gebäudes" trägt, die Überbauregeln anzuwenden haben.

2. Bauen über die Grenze.

I. Bei der Errichtung eines Gebäudes muß „die Grenze überschritten" sein, d. h. das Gebäude selbst oder ein wesentlicher Bestandteil desselben, z. B. ein Erker, muß in das Erdreich oder den Luftraum des Nachbargrundstücks hinüberragen. Daß ein Hinüberragen des Baues in den „Luftraum"[2]) des Nachbarn genügt, wurde früher bestritten von Goldmann-Lilienthal[3]);

---

[1]) vgl. Biermann N. 1 zu § 912; Planck N. 1a zu § 912.

[2]) Für die gemeinrechtliche Streitfrage, ob das Eigentum am Grundstück auch die über demselben befindliche Luftsäule ergreift, vgl. 3 Abhandlungen in Jherings Jahrb. f. Dogmatik Bd. 6; Werenberg S. 1ff.; Jhering S. 81ff.; Hesse S. 377ff.; vgl. dazu ferner die Abhandlung von Monich: in Jherings Jahrb. Bd. 38 S. 155ff.

[3]) vgl. Goldmann-Lilienthal 1. Aufl. S. 270; ferner auch Hagena S. 27.

doch vertreten die Verfasser ihre frühere Ansicht in der 2. Aufl. (S. 50) nicht mehr, und die herrschende Meinung geht dahin, daß es gleichgültig ist, ob nur ein Erker usw. oder das Fundament des Gebäudes in das Raumgebiet des Nachbarn eindringt.[1])

Um wieviel die Grenze überschritten wird, ist gleichgültig. Es braucht nur ein kleines Stück in das Gebiet des Nachbarn hinüberzugreifen. Andererseits kann aber auch das Nachbargrundstück durch Teile des Gebäudes ganz überbaut sein, vielleicht sogar in dem Maße, daß der weitaus größte Teil des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück steht.[2]) In allen diesen Fällen liegt ein „Überbau" vor.

Dagegen finden die Vorschriften über den Überbau keine Anwendung auf den Fall, wenn das „ganze" Gebäude auf fremdem Boden steht;[3]) denn es fehlt hier an dem Erfordernis der „Grenzüberschreitung". Ein derartiger Fall ist nach den oben dargestellten Regeln über den Bau auf fremdem Boden (vgl. oben S. 6 ff.) zu beurteilen. Eventuell kommen die §§ 1012ff. BGB. in Betracht. Diese Behandlung des vorliegenden Falles ist zweifellos zutreffend in dem Falle, wenn jemand ein beliebiges Grundstück, das dem seinigen nicht benachbart ist, überbaut; es muß jedoch auch dann gelten, wenn ein Grundeigentümer auf dem Grundstück seines Nachbarn, und zwar nur auf diesem, ein Gebäude errichtet.

Ebensowenig sollen nach der Ansicht von Goldmann-Lilienthal[4]) die §§ 912 ff. anwendbar sein, wenn jemand auf seinem eigenen Grund und Boden, aber unter Ver-

---

[1]) vgl. Planck N. 1c zu § 912; Dernburg S. 236; Biermann N. 1a zu § 912; Wolff S. 94; Ortloff S. 262; abw. nur Hagena S. 27.

[2]) Ebenso Wolff S. 93.

[3]) vgl. Kober-Staudinger N. 1a zu § 912; Dernburg S. 235; Ortloff S. 263.

[4]) vgl. Goldmann-Lilienthal S. 51 Anm. 7.

letzung der Verpflichtung baut, in einem bestimmten Abstande von der Grenze des Nachbarn zu bleiben. Richtig ist allerdings an dieser Ansicht, daß in diesem Falle die Grenze des Grundstücks nicht überschritten wird. Man wird indessen keine Bedenken zu tragen haben, die Überschreitung der landesgesetzlich gesetzten Baulinie der Überschreitung der Eigentumsgrenze analog zu behandeln: Inwieweit der Nachbar bei Nichtbeobachtung des Abstandes die Beseitigung der Anlage verlangen kann, bestimmt sich zunächst nach den darüber erlassenen landesgesetzlichen Vorschriften.[1]) Aus diesem Grunde wurde ein Antrag, die Vorschriften über den Überbau auf den Fall des Bauens über den nach Landesgesetzen einzuhaltenden Abstand von der Grenze zu übertragen, von der zweiten Kommission abgelehnt. In Ermangelung landesgesetzlicher Vorschriften erachtete dieselbe eine entsprechende Anwendung der Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Grenzüberbau (§ 912 ff.) für unbedenklich zulässig.[2])

Die abweichende Ansicht von Goldmann-Lilienthal scheint besonders daran Anstoß zu nehmen, daß in dem vorliegenden Falle der Überbau auf dem eigenen Grund und Boden des Bauenden steht. Doch steht dieser Umstand nicht der Anwendung der Überbauvorschriften entgegen.

II. Wir sind damit auf einen Fall gestoßen, der in der Literatur zu Zweifeln Anlaß gegeben hat. Es handelt sich um die Frage, ob „über die Grenze“ auch dann gebaut ist, wenn das Grundstück des Überbauenden und das von dem Überbau betroffene Nachbargrundstück sich zur Zeit der Grenzüberschreitung in dem Eigentum derselben Person befinden. Die Frage wird zwar ohne Be-

[1]) vgl. Planck 1.—2. Aufl. Bd. 3 Nr. 2bα zu § 1004.

[2]) vgl. Planck ebenda; Mot. III, 378; Turnau-Förster S. 294 V.

deutung sein, solange die Identität der Personen besteht; anders dagegen, wenn dieselbe aufgehoben wird. Planck (N. 1 b zu § 912) meint, bei Identität des Eigentümers beider Grundstücke seien die §§ 912 ff. nicht anwendbar, und würden es auch nicht mit der Aufhebung der Identität nach der Grenzüberschreitung. Mit einer überwiegenden Anzahl von Schriftstellern[1]) ist jedoch anzunehmen, daß, wenn zur Zeit der Grenzüberschreitung beide Grundstücke einen Eigentümer haben, bei einer späteren Trennung beider Grundstücke die §§ 912 ff. Anwendung finden müssen. Die Ansicht Plancks würde dazu führen, daß ein solcher Überbau, nachdem er vielleicht Jahre lang bestanden hat, plötzlich beseitigt werden muß, weil das duldungspflichtige Grundstück in andere Hände übergeht. Das würde aber dem Zwecke der Überbauvorschriften zuwiderlaufen. Für die Frage, welches der Grundstücke in diesem Falle als Stammgrundstück und welches als das überbaute anzusehen ist, ist maßgebend, „auf welchem Grundstück der nach Umfang und Zweckbestimmung hauptsächliche Teil des Gebäudes steht."[2])

III. Es ist hier noch ein besonderer Fall hervorzuheben, der das Reichsgericht wiederholt beschäftigt hat: Gemäß § 916 in Verbindung mit § 912 hat auch der Dienstbarkeitsberechtigte den Überbau zu dulden unter den Voraussetzungen des § 912. Es entsteht nun die Frage, ob dies auch dann gilt, wenn der Bauende eine auf seinem eigenen Grundstücke lastende Dienstbarkeit beeinträchtigt. Das Reichsgericht[3]) hat mit Recht den Fall dahin entschieden, daß hier der § 912 nicht angewendet werden soll. Wenn der Eigentümer z. B. entgegen einer auf seinem Grundstücke lastenden Dienstbarkeit, nach der er einen Teil des

[1]) vgl. Oberneck S. 529; Wolff S. 102; Meisner S. 122.

[2]) Wolff S. 104.

[3]) vgl. RG. Ziv. Bd. 47 S. 356; Goldmann-Lilienthal S. 52 Anm. 21.

Grundstückes nicht bebauen darf, diesen Teil dennoch bebaut, so kann der Dienstbarkeitsberechtigte die Beseitigung des Überbaues verlangen, auch wenn im übrigen die Voraussetzungen des § 912 vorliegen.

IV. Im Anschluß an die Frage, wann „über die Grenze gebaut" ist, soll hier noch kurz der bereits obenerwähnte, gemeinrechtliche Fall der Mauerausbauchung erörtert werden. Das Bürgerliche Gesetzbuch behandelt diesen Fall nicht besonders, er ist auch, wie bereits angedeutet wurde, nicht nach den Regeln über den Überbau zu entscheiden; denn abgesehen davon, daß eine Mauer kein „Gebäude" im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches ist (vgl. oben S. 12), ist hier auch nicht über die Grenze „gebaut". Der Nachbar braucht sich demnach die Mauerausbauchung nicht gefallen zu lassen, er kann nach den allgemeinen Grundsätzen (§ 1004 BGB.) die Beseitigung verlangen,[1]) wenn er in seinem Eigentum beeinträchtigt ist.

Monich (in Jherings Jahrbüchern für Dogmatik Bd. 38 S. 179) will die Mauerausbauchung analog § 910 BGB. (überhängende Wurzeln und Zweige) behandeln;[2]) doch wird man eine derartige Analogie ganz zurückweisen müssen, da es „sich im § 910 um eine singuläre Rechtsvorschrift handelt, welche nur mit Rücksicht auf das natürliche Wachstum der Bäume aufgestellt ist".[3]) Wolff (S. 92 Anm. 24) tritt für die Anwendung des Abs. 2 § 910 ein, weist dagegen die Anwendbarkeit des Abs. 1 dieses Paragraphen auch zurück. M. E. kann man auch ohne § 910 Abs. 2 auskommen, da § 905 Satz 2 und in letzter Linie § 226 BGB. gegen event. Schikanen des Nachbarn ausreichenden Schutz gewähren.

---

[1]) Ebenso Planck III 1.—2. Aufl. N. 3 zu § 1004.
[2]) Ähnlich auch Endemann S. 281.
[3]) Meisner S. 123 Anm. 30.

3. Die Person des Überbauenden.

I. Weitere Voraussetzungen stellt der § 912 hinsichtlich der Person des Überbauenden auf: der Eigentümer muß bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut haben. Nur ihm wird nach dem Wortlaut des Gesetzes die Rechtswohltat des § 912, das unten näher zu erörternde Recht auf Duldung des Überbaues, gewährt. Es liegt indessen nicht im Sinne des Gesetzes, die Vorschriften der §§ 912 ff. auf den Eigentümer zu beschränken wie dies z. B. Cosack (Bd. 2 S. 156) tut.

II. Es ist vielmehr eine analoge Ausdehnung der Vorschriften auf den Grenzüberbau eines Erbbauberechtigten (§ 1007 Abs. 1 BGB.) ohne weiteres gegeben.[1])

III. Gemäß Art. 63 EG. z. BGB. sind entsprechend auch zu behandeln die Erbpächter, einschließlich der Büdner und Häusler, soweit die landesgesetzlichen Vorschriften über diese Berechtigungen aufrechterhalten sind.

IV, Ebenso wird man mit Wolff (S. 108) dem Eigentümer gleichzustellen haben einen Vorerben. Die Bestimmung des § 2113 Abs. 1 BGB. steht insbesondere dieser Annahme nicht entgegen.

V. Wolff (S. 109) setzt weiter den Fall, daß ein Fideikommißbesitzer über die Grenze baut und erklärt auch in diesem Falle die Regeln vom Überbau für anwendbar, indem er den Grenzüberbau analog der Enteignung beurteilt. Da man bei der Enteignung den Fideikommißbesitzer von der Zustimmung der Fideikommißanwärter oder der Obrigkeit befreit hat, welche erforderlich ist für rechtsgeschäftliche Verfügungen, die das Fideikommißgut belasten sollen,[2]) so kann man dies in gleicher Weise für

---

[1]) vgl. Mot. III S. 284; Biermann N. 1 zu § 912; Goldmann-Lilienthal S. 51 b u. a.

[2]) vgl. Wolff S. 109 und die daselbst Anm. 6 zitierten Schriftsteller; ferner auch Dernburg S. 379, 3.

den Grenzüberbau gelten lassen, indem man die obige Ausnahme zu einem allgemeinen Prinzip ausbildet, demzufolge für das Fideikommiß „diejenigen Sätze des allgemeinen bürgerlichen Rechts gelten können, nach welchen einer gesetzlichen Belastung oder Veräußerung des Grundstücks ein Surrogat in der Form des Rechtserwerbes gegenübersteht".[1])

VI. In gleicher Weise wird in der Literatur auch eine analoge Ausdehnung der Vorschriften der §§ 912 ff. auf den Überbau eines Nießbrauchers und Pächters befürwortet.[2]) Die herrschende Lehre hat sich jedoch gegen diese Annahme entschieden.[3]) Durch den Überbau dieser Personen kann das Pacht- resp. Nießbrauchsgrundstück nicht mit einer Reallast beschwert werden. Zu einer derartigen Belastung sind diese Personen aus dem Rechtsverhältnis, kraft dessen sie das Grundstück besitzen, nicht befugt. Anders liegt der Fall natürlich, wenn diese Personen mit Einwilligung oder Genehmigung des Eigentümers gehandelt haben.

VII. Wir nähern uns damit dem Falle, daß ein Vertreter des Eigentümers den Überbau vorgenommen hat. Es handelt sich hier um die Frage, ob die Normen des Bürgerlichen Gesetzbuches über Stellvertretung auf das Überbauen — oder allgemein gesagt auf das Bauen — Anwendung finden können.

Streng genommen wäre die Frage mit Rücksicht auf die Stellung der Vorschriften über Stellvertretung im System des Bürgerlichen Gesetzbuches zu verneinen. Die §§ 164 ff. Tit. 5 des Abschn. 3 des 1. Buches gehören zu dem Abschnitt, den das Bürgerliche Gesetzbuch mit „Rechtsgeschäfte" (§§ 104—185) überschreibt. Ein Rechtsgeschäft

---

[1]) Wolff S. 109; ebenso Meisner S. 123.

[2]) vgl. Dernburg S. 236.

[3]) vgl. Wolff S. 110; Männer S. 124 Anm. 51; Cosack II S. 156.

im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches[1]) ist aber das „Bauen“ nicht.

Mit Hilfe einer Analogie muß indessen eine unmittelbare Stellvertretung auch beim „Bauen“ angenommen werden. Obgleich dasselbe lediglich rein faktisches Handeln darstellt, erheischt doch ein dringendes Bedürfnis des täglichen Lebens eine derartig weitgehende Analogie.

In der Literatur hat dieselbe zwar viel Widerspruch gefunden,[2]) im einzelnen sind jedoch auch die Ansichten derjenigen Schriftsteller, welche die analoge Anwendbarkeit der §§ 164 ff. auf nicht rechtsgeschäftliche Handlungen bestreiten, auseinandergehend.[3])

Neben den Regeln über Stellvertretung sind auch analog anzuwenden die Bestimmungen des § 185 BGB. Demnach steht dem Grenzüberbau des Eigentümers auch gleich der eines Nichtberechtigten, wenn der Eigentümer seine Einwilligung oder Genehmigung erteilt; ferner wenn der nichtberechtigte Erbauer später das Eigentum an dem Grundstück erwirbt oder von dem Grundstückseigentümer beerbt wird, und dieser für die Nachlaßverbindlichkeiten unbeschränkt haftet.[4])

Nach Maßgabe des soeben Gesagten dürfte auch die Ansicht der Motive[5]) richtig sein, daß der § 912 auch zur Aufrechterhaltung eines von dem Vorbesitzer, der nicht Eigentümer war, aufgeführten Baues dienen könne.

---

[1]) vgl. Cosack I S. 152: Rechtsgeschäft ist eine Willenserklärung, die von einer Privatperson ausgeht und vomGesetz in Gemäßheit des aus der Äußerung zu entnehmenden Willens dieser Person mit Rechtswirkung ausgestattet ist.

[2]) vgl. bes. Endemann I S. 339.

[3]) vgl. die Zusammenstellung der Literatur bei Wolff S. 74 Anm. 7.

[4]) vgl. Wolff S. 111 ff.

[5]) vgl. Mot. III S. 284; Turnau-Förster S. 293 II, 1; Ortloff S. 261; abweichend Goldmann S. 51 Anm. 8.

VIII. Schließlich ist noch die Frage aufzuwerfen, ob dem Eigentümer auch gleichsteht ein im Grundbuch als Eigentümer fälschlich Eingetragener. Endemann (S. 291 Anm. 5) vertritt diese Ansicht: Der Bucheigentümer der fälschlich eingetragen sei, stehe dem wirklichen Eigentümer gleich. Eine Begründung für diese Ansicht fehlt: Richtiger ist es wohl, die Frage dahin zu beantworten, daß „die Eintragung ins Grundbuch auf die Entstehung von kraft Gesetzes eintretenden Belastungen und Berechtigungen nicht von Einfluß sein kann".[1])

4. Fehlen von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Sind die unter 1—3 geschilderten allgemeinen Erfordernisse vorhanden, so kommt als besondere Voraussetzung in der Person des Überbauenden hinzu, daß demselben bei dem Grenzüberbau kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fallen.

I. Es ist hier kurz auf die Begriffe „Vorsatz" und „grobe Fahrlässigkeit" einzugehen. Wie die Motive (Bd. 1 S. 280) ergeben, ist der Vorsatzbegriff im bürgerlichen Recht und im Strafrecht der gleiche. Eine Definition des Vorsatzes findet sich aber weder im Bürgerlichen Gesetzbuch noch im Strafgesetzbuch. Es kann hier nicht der Ort sein, um die aus dieser Lücke des Gesetzes sich ergebenden zahlreichen Kontroversen über den Vorsatzbegriff zur Sprache zu bringen. Bezeichnen wir daher mit v. Liszt[2]) den Vorsatz als „das Kennen des zu vertretenden Umstandes".[3])

---

[1]) Benz S. 47.

[2]) v. Liszt, Deliktsobligationen S. 54.

[3]) Der zu vertretende Umstand in § 912 ist die „objektive rechtswidrige Grenzüberschreitung"; vgl. unten.

Für den Begriff der Fährlässigkeit gibt einen Anhalt die Bestimmung des § 276 BGB.: „Fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer acht läßt.“ Wann grobe Fahrlässigkeit vorhanden ist, läßt sich nicht generell entscheiden. Es ist danach zu beurteilen, ob nach Lage des Einzelfalles eine besonders schwere Verletzung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt anzunehmen ist.

Man kann demnach sagen: Vorsätzlich handelt der Überbauende, wenn er weiß, daß er über die Grenze hinaus baut, ohne ein Recht dazu zu haben. Grob-fahrlässig handelt er, wenn er schon bei einem geringen Maße von Sorgfalt hätte wissen müssen, daß er, ohne berechtigt zu sein, über die Grenze baut.

Der Wortlaut des § 912 BGB. läßt nun Zweifel entstehen, ob zur Bejahung der Schuldfrage genügt, daß der Überbauende bei der Grenzüberschreitung vorsätzlich oder grob-fahrlässig war, oder ob Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit auch hinsichtlich des Überbauens hinzukommen muß. Beides braucht nicht immer zusammenzutreffen: Der Überbauende kann wissentlich die Grenze überschritten haben, indem er annahm und zu der Annahme berechtigt war, daß er über die Grenze bauen dürfe. Die herrschende Meinung[1]) hat sich in diesem Falle dafür entschieden, die Schuldfrage zu verneinen, mithin die §§ 912 ff. anzuwenden. Ganz unbedenklich scheint diese Ansicht nicht zu sein: Die Überbauvorschriften haben ihren Grund hauptsächlich darin, daß eine Grenzüberschreitung „verzeihlich sein kann, da die Grenze oft unsicher ist“.[2]) Man wird demnach im allgemeinen auf seiten des Überbauenden

---

[1]) vgl. Planck N. 1d zu § 912 im Anschluß an RG. Ziv. Bd. 52 S. 17; ferner Wolff S. 113; Goldmann-Lilienthal S. 51d.

[2]) Dernburg S. 235.

einen entschuldbaren Irrtum über die Grenze voraussetzen müssen, wenn man ihm einen Anspruch auf die Vergünstigung des § 912 gewähren will. Diese Rücksicht verdient er dagegen nicht, wenn er weiß, daß er die Grenze überschreitet. Von diesen Erwägungen aus ließe sich auch die Ansicht vertreten:

„Vorsatz liegt vor, wenn der Bauende wissentlich die Grenze überschritten hat.“ [1])

Wie jedoch unten näher auszuführen ist, muß die Rechtswidrigkeit in den § 912 als Tatbestandsmerkmal aufgenommen werden (vgl. V). Es muß im Sinne des § 912 daher das (grobe) Verschulden des Nachbarn die Rechtswidrigkeit mitumfassen, die Schuldfrage in dem vorliegenden Falle mithin verneint werden.

II. Maßgebender Zeitpunkt für das Vorhandensein von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit ist der Augenblick, in welchem die Grenze überschritten wird. Erfährt der Überbauende erst in einem späteren Zeitpunkt etwas von seiner Nichtberechtigung, so schadet ihm diese Kenntnis nichts mehr.

III. Da, wie wir oben sahen, für das Überbauen die Regeln von der Stellvertretung analog angewendet werden können, so haben wir noch die Frage zu behandeln, nach wessen Person hier das Fehlen von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit zu beurteilen ist. Hat z. B. der Eigentümer einen Baumeister mit der Errichtung des Gebäudes beauftragt, so ist für die Beurteilung des Vorsatzes und der groben Fahrlässigkeit nach der Regel des § 166 BGB. nicht die Person des Eigentümers, sondern die des Baumeisters maßgebend. Anders jedoch, wenn im gegebenen

[1]) Turnau-Förster S. 293, II, 3; vgl. auch die Entsch. des OLG. zu Braunschweig in Seuff. Archiv Bd. 56 Nr. 126: Hier wird Vorsatz bejaht, weil der Überbauende „nicht darüber im Irrtum gewesen sei, daß er die Grenze überschreite. Mehr erfordere der im § 912 verwandte Vorsatzbegriff nicht.“

Falle den Eigentümer grobes Verschulden traf, den Vertreter aber nicht, und letzterer im guten Glauben den Bau ausgeführt hat. Hier kommt § 166 Abs. 2 analog zur Anwendung: der Eigentümer kann sich nicht auf den guten Glauben des Baumeisters berufen.

IV. Was die Beweislast betrifft, so hat derjenige, welcher sich auf die Schutzvorschrift des § 912 beruft, die Voraussetzung der Anwendbarkeit derselben, d. h. das Fehlen von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit zu beweisen. Er hat sich zu exkulpieren.[1]) Das mag bisweilen schwer sein, da es sich hier lediglich um einen inneren Vorgang handelt; doch wird diese Schwierigkeit des Beweises dadurch erheblich vermindert, daß im Streitfalle das Gericht nach seiner Überzeugung auf Grund der Verhandlungen zu entscheiden hat, ob die Fahrlässigkeit eine grobe ist oder nicht[2]) (ZPO. §§ 286, 287 Abs. 1 S. 2).

Außerdem werden auch häufig äußere Momente für den guten Glauben des Beweißpflichtigen sprechen. Wenn z. B. die Grenzüberschreitung erst nach längerer Zeit entdeckt wird, so wird gerade das längere Unbekanntgebliebensein der richtigen Grenze für den entschuldbaren Irrtum sprechen.[3])

V. Im Anschluß an die Voraussetzung des Fehlens von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit ist noch auf ein Erfordernis hinzuweisen, das im Gesetz — wohl als selbstverständlich — keinen besonderen Ausdruck gefunden hat: Der Überbau muß objektiv rechtswidrig sein. Dieses Erfordernis muß vorhanden sein; denn sonst wäre es nicht nötig, den Überbau vor einer Zerstörung durch die Klage des Nachbarn aus § 1004 BGB. zu schützen. Hat z. B. der Nachbar dem Eigentümer gestattet, über die Grenze zu bauen, so

---

[1]) vgl. Biermann S. 58; Turnau-Förster S. 293 II, 3; Goldmann S. 51 Anm. 11.

[2]) vgl. Planck N. 1d zu § 912.

[3]) vgl. Mot. Bd. 3 S. 284.

kann von einem rechtswidrigen Überbau keine Rede sein. Die Überbauvorschriften finden hier keine Anwendung, sondern der Nachbar ist in solchem Falle lediglich aus dem Vertrage verpflichtet den Überbau zu dulden. Es liegt dann eine Grunddienstbarkeit vor, zu deren Begründung die Entstehungserfordernisse der eingetragenen Rechte, Einigung und Eintragung im Grundbuche, maßgebend sind. Das Äquivalent, das dem Nachbarn auf Grund eines solchen Vertrages zusteht, bemißt sich ausschließlich nach dem Vertrage. Wolffs Ansicht (S. 97), daß in diesem Falle die §§ 912 ff. (speziell eine Verpflichtung zur Zahlung einer Geldrente), zur „Willensauslegung heranzuziehen" seien, möchte ich nicht beitreten: der § 912 Abs. 2: „der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen" kann m. E. nicht zur Interpretation des Parteiwillens dienen, da derselbe sich lediglich auf den Fall der im Abs. 1 des § 912 normierten gesetzlichen Duldungspflicht bezieht.

5. Nichterhebung eines Widerspruchs des Nachbarn.

Die Bestimmung des § 912 BGB. bedeutet event. einen tiefen Einschnitt in das Eigentumsrecht des Nachbarn. Derselbe ist geboten besonders durch die „volkswirtschaftliche Rücksicht auf die Erhaltung des Gebäudes." [1]) Ein Grund für den Schutz des übergebauten Gebäudeteils ist also erst dann gegeben, wenn wirklich jenseits der Grenze etwas von dem übergebauten Teile steht. Bis dahin muß man die Rechte des Nachbarn schonen. Das Gesetz gestattet ihm deshalb gegen den Überbau Widerspruch zu erheben entweder vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung. Ist die Grenze überschritten, und hat er nicht sofort Widerspruch erhoben, so muß er, wenn die

[1]) Planck, Vorbemerkung zu § 912 ff.

übrigen unter 1—4 erörterten Voraussetzungen zutreffen, den Überbau dulden. Auf seine Kenntnis[1]) von dem Überbau kann in diesem Fall im Interesse der Erhaltung des Gebäudes keine Rücksicht genommen werden. Das Gesetz verlangt nicht einen unverzüglichen, sondern einen sofortigen Widerspruch.

I. Der Begriff des Widerspruches bietet keine Schwierigkeiten. Er ist abgesehen vom Grundbuchverkehr[2]) auch sonst dem Bürgerlichen Gesetzbuch geläufig[3]) und wird erhoben durch eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung, ist also Rechtsgeschäft (Wolff S. 117: „Rechtswahrungsgeschäft"). Gegen den Überbau Widerspruch zu erheben ist berechtigt nach dem Wortlaut des § 912 „der Nachbar", — also in erster Linie der Eigentümer des benachbarten Grundstücks. Gemäß § 916 BGB. steht dasselbe Recht dem Erbbauberechtigten und Dienstbarkeitsberechtigten zu, wenn die Rechte derselben durch den Überbau beeinträchtigt werden. Ihr Widerspruchsrecht kann jedoch nicht (wie das Widerspruchsrecht des Eigentümers) ohne weiteres durch Verschweigung sofort nach der Grenzüberschreitung zugrunde gehen, sondern es geht erst dann verloren, wenn sie sofort nach der Beeinträchtigung den Widerspruch unterlassen haben.[4]) Da die Grenzüberschreitung und Beeinträchtigung zeitlich nicht notwendig zusammenfallen, so wird die Widerspruchsfrist für diese Personen event. weiter herausgeschoben als für den Eigentümer, der nach § 912 „sofort nach der Grenzüberschreitung" widersprechen muß. Auch werden diese Personen, da sie erst, wenn sie in ihren Rechten beeinträchtigt werden, Wider-

[1]) Insbesondere kennt das BGB. nicht eine Anzeigepflicht wie das ALR. (vgl. oben S. 5).

[2]) vgl. §§ 899, 927, 1140, 1263 BGB.

[3]) vgl. § 711 BGB.: Widerspruch eines Gesellschafters.

[4]) vgl. Oberneck S. 531; Biermann zu § 916.

spruch zu erheben berechtigt sind, meist Kenntnis von dem Überbau haben, ehe sie verpflichtet sind denselben zu dulden. Auch insofern stehen sie also günstiger da als der Eigentümer.

In gleicher Weise wie der Eigentümer sind nach herrschender Ansicht[1]) der Miteigentümer (§ 1011), ferner auch die bloßen Grundstücksbesitzer, — ohne Rücksicht darauf, ob sie Besitzer kraft obligatorischen Rechts sind wie Mieter,[2]) Pächter oder kraft dinglichen Rechts z. B. Nießbraucher. Schließlich ist auch der Besitzdiener (nach Wolff S. 119) zum Widerspruch berechtigt, da ihm durch § 860 sogar das Selbsthilferecht verstattet ist, ihm also durch argumentum a maiore ad minus auch das Widerspruchsrecht zuzugestehen ist.

Sind mehrere Widerspruchsberechtigte vorhanden, so entsteht die Frage, ob in diesem Falle der Widerspruch eines Berechtigten zugunsten aller wirkt oder ob jeder einzelne sich seine Rechte durch den Widerspruch wahren muß. Die nährere Erörterung der Frage soll später erfolgen.[3])

Das Gesetz sagt nichts darüber, wem gegenüber der Widerspruch zu erfolgen hat. Dieses Schweigen des Gesetzes erklärt sich aus der Erwägung, daß Widerspruchsgegner in erster Linie natürlich derjenige ist, welcher den Überbau vornimmt. Zweifel entstehen aber darüber, inwieweit der Widerspruch auch einem zur Empfangnahme ermächtigten Vertreter gegenüber erfolgen kann. Ohne weiteres wird man den Leiter eines Baues als ermächtigt

---

[1]) vgl. dazu Wolff S. 119; Oberneck S. 530; abw. Enneccerus-Lehmann S. 149; Goldmann-Lilienthal S. 51 Anm. 14.

[2]) Daß der Mieter nur obligatorisch berechtigt ist, weist Crome in Jherings Jahrb. Bd. 37 S. 1 ff. nach; abw. Cosack Bd. 1 S. 478.

[3]) vgl. unten S. 34/35ff.

ansehen können, den Widerspruch entgegenzunehmen.[1]) Dagegen wird man einen Bauarbeiter nicht für ermächtigt[2]) halten können, den Widerspruch entgegenzunehmen, da dieser sich lediglich mit der technischen Ausführung des Baues zu befassen hat.

Wird der Bau von mehreren ausgeführt, so ist der Widerspruch nach Oberneck (S. 530) und Wolff (S. 120) allen zu erklären. Ich möchte dem nicht zustimmen, da hierin m. E. eine unbillige Erschwerung für den Nachbarn liegt. Hat er einem der Überbauenden gegenüber erklärt, daß er den Überbau nicht dulde, so hat er damit die Verschweigungsfolge verhindert; er hat sein Eigentumsrecht gewahrt. Es kann ihm nicht zugemutet werden, sich danach umzusehen, ob etwa das Bauunternehmen auf dem Nebengrundstück von mehreren Personen betrieben wird. Anders liegt der Fall natürlich, wenn, voneinander unabhängig, mehrere Personen an verschiedenen Stellen des Grundstücks über die Grenze bauen. Hier muß der Nachbar jedem einzelnen gegenüber seine Rechte durch den Widerspruch wahren.

II. Ein Streit herrscht in der Literatur um die Frage, ob dem Nachbarn, wenn sein Widerspruch aus Irrtum, Zwang oder Betrug unterblieben ist, deshalb ein Anfechtungsrecht zu gewähren ist. Biermann (S. 58) tritt für ein solches Anfechtungsrecht ein mit Verweisung auf eine Entscheidung des Reichsgerichts in Bd. 38 S. 289. Diese Entscheidung ist wohl für das preußische Recht zutreffend, nicht aber für das Bürgerliche Gesetzbuch. Nach preußischem Recht galt das Unterbleiben des Widerspruchs als stillschweigende Genehmigung der Grenze,[3]) wenn der Überbauende der ihm auferlegten Anzeigepflicht genügt

[1]) Ebenso Planck N. 1e zu § 912; Wolff S. 120; Oberneck S. 530; abw. Goldmann-Lilienthal S. 51 Anm. 15.

[2]) Abw. Oberneck S. 530.

[3]) vgl. oben S. 5.

hatte. Hier nahm man also eine stillschweigende Willenserklärung in dem Unterlassen des Widerspruchs an.[1]) Anders nach Bürgerlichem Gesetzbuche: Hier kann von einer stillschweigenden Willenserklärung schon deshalb nicht die Rede sein, weil, wie oben (S. 28) bemerkt, es auf die Kenntnis des Nachbarn von dem Überbau überhaupt nicht ankommt. Er ist auch ohne solche zur Duldung verpflichtet. Das Anfechtungsrecht der §§ 119 u. 123 BGB. beruht aber gerade auf dem Gedanken, daß der Erklärende bei Kenntnis der Sachlage usw. die Erklärung nicht abgegeben haben würde.[2])

Eigenartig ist m. E. die Ansicht von Turnau-Förster (S. 294 II), die im Falle des infolge Betruges oder Zwanges seitens des Bauenden unterlassenen Widerspruchs dem Nachbarn ein Anfechtungsrecht gewähren wollen, im Falle des Irrtums dagegen nicht. Die Frage ist m. E. in allen drei Fällen: Irrtum, Zwang und Betrug in gleicher Weise zu beantworten. Nimmt man in dem Unterbleiben des Widerspruchs eine stillschweigende Willenserklärung an, so muß man in allen Fällen ein Anfechtungsrecht gewähren. Anderenfalls muß man dasselbe in allen Fällen versagen. Nur insofern ist das Unterbleiben des Widerspruchs infolge Betruges oder Zwanges seitens des Bauenden anders zu beurteilen wie die irrtümliche Nichterhebung des Widerspruchs, als im Falle des Betruges und Zwanges dem Bauenden Vorsatz zur Last fällt, und die Bestimmungen der §§ 912 ff. aus diesem Grunde keine

---

[1]) vgl. Förster-Eccius III S. 233, auch Bd. 1 S. 182; vgl. ferner Männer S. 124 Anm. 49.

[2]) Im Ergebnis übereinstimmend: Planck Note 1e zu § 912; Meisner S. 126 Anm. 53; Oberneck S. 529; Wolff S. 123; Goldmann-Lilienthal S. 52 Anm. 17. Letztere bemerken noch richtig, daß selbst, wenn eine Anfechtung möglich wäre, sie doch nicht die Wirkung haben könne, daß der einmal versäumte sofortige Widerspruch nachgeholt wird.

Anwendung finden können. Praktisch gelangt man damit zu demselben Ergebnis wie Turnau-Förster: Der Nachbar braucht in diesen Fällen den Überbau nicht zu dulden, auch wenn er dem Baue nicht widersprochen hat

III. Schließlich ist noch über die Beweislast zu sagen, daß der Nachbar, wenn er behauptet, daß er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben habe, dies zu beweisen hat.[1])

II. Die Rechtsfolgen des Grenzüberbaues beim Vorliegen dieser Veraussetzungen.

Überblick.

Liegen die unter I dargestellten Voraussetzungen vor, so knüpft das Gesetz hieran folgende Rechtsfolgen: Durch § 912 wird der Nachbar verpflichtet den Überbau zu dulden. Von dieser Duldungspflicht des Nachbarn ist unter 1 zu sprechen. Und zwar soll zunächst der Inhalt und Umfang derselben erläutert werden (a), alsdann die Gestaltung der Eigentumsverhältnisse an dem Überbau (b), die grundbuchmäßige Behandlung (c) und das Erlöschen der Duldungspflicht (d). Unter e soll kurz die juristische Natur der Duldungspflicht charakterisiert werden.

Der Duldungspflicht des Nachbarn steht gegenüber eine Entschädigung desselben (2), die in doppelter Gestalt im Gesetz zum Ausdruck gelangt ist: § 913 gibt dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks ein Recht auf eine Rente, die vom Gesetz mit besonderen Vorzugsrechten ausgestattet ist. Von dieser Rente und ihren Einzelheiten ist in Kap. 1 zu sprechen. Daneben gibt § 915 dem

[1]) vgl. Mot. III S. 284; Turnau-Förster S. 293/4; vgl. auch Fassung des Gesetzes: „es sei denn, daß“ und dazu Planck Bd. 1 S. 45, 2.

Nachbarn das Recht jederzeit zu verlangen, daß der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teile des Grundstücks den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat. Dieses „Recht auf Grundabnahme", wie es in der Literatur kurz bezeichnet wird, soll in Kap. 2 behandelt werden.

Damit wären die Rechtsfolgen des privilegierten (d. h. unter den Voraussetzungen des § 912 errichteten) Überbaues dargestellt.

Unter B soll dann kurz betrachtet werden der Fall eines Überbaues, bei welchem die Voraussetzungen des § 912 nicht vorliegen. Es greifen hier die allgemeinen Regeln Platz: Der Nachbar ist verpflichtet den Überbau zu beseitigen. Von diesem Beseitigungsanspruch des Nachbarn siehe unter 1, von seinen weiteren Ansprüchen unter 2. Wichtig ist auch in diesem Falle die Frage nach den Eigentumsverhältnissen, die unter 3 zu beantworten ist.

1. Die Duldungspflicht des Nachbarn.

a) Inhalt und Umfang der Duldungspflicht.

Der Nachbar hat unter den oben dargestellten Voraussetzungen des § 912 den Überbau zu dulden. Das will besagen, daß ihm die Eigentumsstörungsklage des § 1004 BGB. gegenüber einem solchen Überbau versagt ist; denn Abs. 2 dieses Paragraphen bestimmt: Der Anspruch auf Beseitigung der Beeinträchtigung ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist. Eine solche Verpflichtung liegt hier vor.

Verpflichtet den Überbau zu dulden ist derjenige, welcher nach dem Inhalt seines dinglichen Rechts dem Gebäudeeigentümer die überbaute Fläche entziehen könnte, in der Regel der jeweilige Eigentümer des Nachbargrundstücks. Daneben gemäß § 916 der Erbbauberechtigte und

Dienstbarkeitsberechtigte, sei es ein Grunddienstbarkeitsberechtigter, Nießbraucher oder derjenige, dem eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zusteht.

Den Kreis der Personen, die dem Verpflichteten als Berechtigte gegenüberstehen, hatten wir oben (I, 3) kennen gelernt. Dem jeweilig Berechtigten dieser Art steht ein Recht auf Duldung des Überbaues zu, welches gemäß § 96 BGB. als Bestandteil des Stammgrundstücks anzusehen ist und als dingliches Recht an dem überbauten Grundstück gegen jeden Rechtsnachfolger des ursprünglich Duldungspflichtigen wirkt. Gleichgültig ist dabei, ob der spätere Erwerber des überbauten Grundstücks dasselbe im Wege des Vertrages oder durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erworben hat, auch wenn im letzteren Falle die Duldungspflicht vom Ersteher nicht ausdrücklich übernommen ist.[1]) Er kann, auch wenn er von dem Überbau nichts wußte, die Beseitigung desselben nicht verlangen.

Wie oben schon betont wurde, trifft die Duldungspflicht indessen nur denjenigen, der sich in seinem Rechte durch Nichterhebung des Widerspruchs verschwiegen hat, und dessen Rechtsnachfolger. Waren mehrere Widerspruchsberechtigte vorhanden und haben von diesen die einen Widerspruch gegen den Überbau erhoben, die anderen nicht, so sind die ersteren und ihre Rechtsnachfolger nicht zur Duldung verpflichtet, wohl aber die letzteren. Diese Ansicht, die als die herrschende in der Literatur[2]) bezeichnet werden kann, wird bestritten von Enneccerus-Lehmann (S. 149) und Hagena (S. 42). Enneccerus-Lehmann stellen den Satz auf: „Wenn im Falle eines nur auf geringe Fahrlässigkeit zurückzuführenden Überbaues Widerspruch seitens eines von mehreren Berechtigten er-

[1]) vgl. Fuchs S. 204 Ib.

[2]) vgl. Planck Note 1e zu § 912; Wolff S. 129; Oberneck S. 530 u. a. Abw. die im Text Genannten und Goldmann-Lilienthal S. 51 Anm. 14.

hoben ist, so wird dadurch der Rentenanspruch[1]) auch für die anderen Interessenten begründet. Denn der trotz Widerspruches erfolgte Überbau ist dem grobfahrlässigen gleichzustellen.“ Gegen die Ansicht Enneccerus-Lehmanns ist folgendes einzuwenden: Zunächst ist der Obersatz derselben „der trotz Widerspruchs erfolgte Überbau ist dem grobfahrlässigen gleichzustellen“ nicht immer zutreffend; denn nicht durch jeden Widerspruch wird der Überbauende in bösen Glauben versetzt. Ferner muß, wie Wolff S. 130 bemerkt, das grobe Verschulden des Überbauenden schon zur Zeit der Grenzüberschreitung vorhanden gewesen sein, um den Nachbarn der Pflicht zu ausdrücklicher Widersprache zu entheben. Der Widerspruch selbst aber erfolgt möglicherweise viel später.

Gegen die Ansicht E.s spricht schließlich die Entwicklungsgeschichte der Überbauvorschriften: Wie oben (Einleitung) dargelegt wurde, spielt der Verschweigungsgedanke in derselben eine wichtige Rolle. Die Duldungspflicht ist Verschweigungsfolge. Die natürliche Konsequenz daraus ist: wer sich verschweigt, muß dulden. Haben also von mehreren Widerspruchsberechtigten die einen widersprochen, die anderen geschwiegen, so können nur die ersteren die Beseitigung des Überbaues verlangen, die letzteren sind zur Duldung verpflichtet.

Die Wirksamkeit des Widerspruchs ist mithin nur eine relative[2]) zugunsten des Widersprechenden. Ebenso ist auch das Recht auf Duldung des Überbaues nur ein relatives Recht. Zu einem absoluten wird es erst dann, wenn alle Widerspruchsberechtigten sich an ihrem Rechte,

---

[1]) vgl. dazu die Korrektur Wolffs S. 130 Anm. 8: „gemeint ist offenbar der Anspruch auf Beseitigung.“ Ohne diese Korrektur gäbe der Satz E.s keinen Sinn; denn die Duldungspflicht und der Rentenanspruch setzen doch gerade voraus, daß kein Widerspruch gegen den Überbau erhoben ist.

[2]) vgl. Oberneck S. 530.

die Beseitigung des Überbaues zu fordern, verschwiegen haben.[1])

In gleicher Weise wie der erhobene Widerspruch eines von mehreren Berechtigten nur zugunsten des Widersprechenden wirkt, kann auch das Unterlassen des Widerspruchs eines von mehreren Berechtigten nicht zuungunsten der anderen wirken. Hat also der Eigentümer den Widerspruch unterlassen, so kann der Erbbauberechtigte oder Dienstbarkeitsberechtigte, wenn er durch den Überbau beeinträchtigt (§ 916) wird, immer noch Widerspruch erheben.

Über den Umfang der dem Nachbarn obliegenden Duldungspflicht schweigt das Gesetz. Dieselbe erstreckt sich naturgemäß auf den überbauten Grundstücksteil. Veränderungen an dem Überbau darf der Berechtigte wohl vornehmen, er darf jedoch nicht die Grenzüberschreitung rücksichtlich der fremden Grundfläche vergrößern. Will er dies tun, so muß er sich mit dem Grundeigentümer vertragsmäßig einigen. Würde er weiter, ohne auf Grund eines Vertrages berechtigt zu sein, die Grenze überschreiten, so würde ihm Vorsatz zur Last fallen bei dieser neuen Grenzüberschreitung, er würde mithin das Privileg des § 912 nicht genießen. Den Überbau beliebig zu erhöhen, ist ihm nicht benommen. Überhaupt kann er auf dem überbauten Grund und Boden schalten wie auf eigenem. Anders allerdings, wenn der Überbau den Boden des Nachbargrundstücks nicht berührt, z. B. ein Erker oder Balkon ragt über. Ein solcher darf wohl erhöht, nicht aber nach unten fortgesetzt werden, weil hiermit eine

[1]) vgl. Wolff S. 129. — Dies steht jedoch nicht der Annahme entgegen, daß das Duldungsrecht ein dingliches Recht ist; denn die Begriffe der Dinglichkeit und Absolutheit decken sich nicht (vgl. Mot. III S. 2; Männer S. 5 Anm. 10.

größere Beeinträchtigung für das Nachbargrundstück verbunden wäre.[1])

b) Einfluß des Grenzüberbaues auf die Eigentumsverhältnisse der benachbarten Grundstückseigentümer.

Wenn der Überbauende auf Grund der Bestimmung des § 912 BGB. ein Recht auf Duldung des Überbaues erworben hat, so steht sein Gebäude zum Teil auf fremdem Boden. Es entsteht nun die Frage, wie sich jetzt die Eigentumsverhältnisse bezüglich des übergebauten Gebäudeteiles und der überbauten Grundstücksfläche gestalten. Erwirbt etwa der Nachbar das Eigentum an dem Überbau oder umgekehrt der Überbauende das Eigentum an der von ihm überbauten Fläche? Die erstere Lösung war die, welche das römische Recht für richtig befand, den letzteren Standpunkt vertrat, wie bereits bemerkt, das allgem. Landrecht, indem es bei dem Grundsatz von der Einheit des Eigentums am Grund und Boden und dem darauf stehenden Gebäude, der das römische und gemeine Recht beherrschte, stehen blieb.

Über das Bedürfnis des Überbauenden ging dieses Ergebnis weit hinaus, und für den Nachbarn bedeutete es eine große Härte.

Die römischrechtliche Konsequenz zu ziehen, den Überbau also in das Eigentum des Grundnachbarn übergehen zu lassen, hat das Bürgerliche Gesetzbuch vermieden, weil damit eine Zersplitterung des Eigentums an dem Gebäude verbunden gewesen wäre. Die Lösung der Frage hat es darin gefunden, daß es mit dem Grundsatz von der Einheit von Grund und Boden und dem darauf

[1]) vgl. Meisner S. 128.

stehenden Gebäude bricht: Es beläßt das Eigentum an der überbauten Fläche nach wie vor dem Nachbarn (solange derselbe nicht von dem ihm zustehenden Recht aus § 915 Gebrauch macht). Das Eigentum an dem übergebauten Gebäudeteil bleibt dem Überbauenden. Derselbe wird nicht Bestandteil des Grundstücks, auf welchem er steht, weil er „in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstücke von dem Berechtigten ausgeführt worden ist.“[1]) Es liegt also hier einer der Fälle vor, in denen das Akzessionsprinzip (§ 946) durchbrochen ist (§ 95 Abs. 1 S. 2.)[2])

Einwenden könnte man hiergegen nur, daß der Überbauende zur Zeit der Überschreitung der Grenze das Duldungsrecht noch gar nicht erworben habe — denn in diesem Zeitpunkt ist ja die Entstehung des Duldungsrechts noch von der Nichterhebung des Widerspruchs des Nachbarn abhängig —, mithin könnte also der Überbau nicht „in Ausübung eines Rechts“ ausgeführt sein. Diesen Bedenken ist jedoch folgendermaßen[3]) zu entgegnen: Das Duldungsrecht entsteht, wenn die oben (unter I, 1—4) erörterten Voraussetzungen vorliegen, wenn also insbesondere der Überbauende nicht vorsätzlich oder grobfahrlässig beim Überbau war, schon mit der Grenzüberschreitung — allerdings noch nicht definitiv, sondern noch bedingt durch das Unterlassen des Widerspruches seitens des Nachbarn In gleicher Weise entsteht auch bedingt das Eigentum als Ausfluß dieses bedingten Duldungsrechts.

Der Überbau ist mithin, wenn er unter den Voraussetzungen des § 912 errichtet ist, ohne Bedeutung für die Eigentumsverhältnisse der Nachbarn.

Im Anschluß hieran ist noch hinzuweisen auf den

---

[1]) vgl. Mot. III S. 287; Männer S. 125.
[2]) vgl. oben S. 6 Fall 2.
[3]) vgl. dazu Wolff S. 133.

Einfluß der Überbauung auf die Rechte der Hypothekengläubiger des duldungspflichtigen und duldungsberechtigten Grundstücks. Da nach den obigen Ausführungen der Überbau nicht Bestandteil des Nachbargrundstücks wird, so kann er auch den Hypothekengläubigern desselben nicht haften. Da jedoch das Recht derselben durch den Überbau beeinträchtigt wird, so haftet ihnen die Rente, welche als Reallast wesentlicher Bestandteil des vom Überbau betroffenen Grundstücks ist (§ 96 BGB., nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 876, 1126 BGB).[1]) Den Hypothekengläubigern des anderen Grundstücks haftet der Überbau als Teil des ganzen Gebäudes.

c) Die grundbuchmäßige Behandlung der Duldungspflicht.

Das deutsche Immobiliarsachenrecht wird beherrscht von dem Publizitätsprinzip, d. h. von dem Gedanken, daß die „Rechtsverhältnisse der Grundstücke offenkundig gemacht“[2]) werden sollen. Diesem Zwecke dienen die Grundbücher, die über die Begründung, den Bestand und die Aufhebung der dinglichen Rechte Auskunft geben. Es bedarf daher grundsätzlich zu einer derartigen Rechtsänderung am Grundstück einer Eintragung im Grundbuche. Jedoch greift dieser Eintragungszwang regelmäßig nur Platz, wenn die Rechtsänderung auf einer rechtsgeschäftlichen Verfügung der Beteiligten beruht. Dagegen ist er in der Regel ausgeschlossen, wenn die Rechtsänderung auf einem anderen Grunde als auf einer Verfügung der Beteiligten, also besonders auf Gesetzesvorschrift beruht.

Daher bedarf die Duldungspflicht des Nachbarn bezw.

---

[1]) vgl. Turnau-Förster S. 578.

[2]) vgl. Cosack Bd. II S. 11.

das Duldungsrecht des Überbauenden keiner Eintragung im Grundbuche.[1])

Wolff (S. 135) meint, hierin liege keine Verletzung des Öffentlichkeitsprinzips und begründet dies damit, daß die „Offensichtlichkeit hier durch die sinnliche Wahrnehmbarkeit der rechtsverändernden Vorgänge aufrechterhalten bleibe." Dieser Ansicht möchte ich nicht beitreten: Die Offensichtlichkeit dürfte in vielen Fällen doch nicht gegeben sein. Wenn ein Gebäude zum Teil auf fremdem Boden steht, so wird das Dritten gegenüber meist nicht sichtbar sein. Das Publizitätsprinzip muß daher wohl doch als durchbrochen gelten.[2])

Bestritten ist in der Literatur die Frage, ob die Duldungspflicht überhaupt der Eintragung fähig ist. Oberneck (S. 530c) meint, die Eintragung einer diesem Verhältnis entsprechenden Belastung im Grundbuch sei zulässig.[3]) Richtiger wird man sich indessen wohl gegen die Eintragungsfähigkeit entscheiden[4]): einmal wegen des obengenannten Prinzips, daß regelmäßig nur rechtsgeschäftliche Verfügungen in das Grundbuch eingetragen werden; sodann wäre die Eintragung im Grundbuche auch deshalb irreführend, weil der durch den öffentlichen Glauben des Grundbuches gewährte Schutz hier doch illusorisch wäre: Die Duldungspflicht würde mit Beseitigung des Überbaues doch erlöschen, auch wenn sie im Grundbuch nicht gelöscht würde und umgekehrt; sie würde trotz der Löschung im Grundbuche fortbestehen, wenn der Überbau noch bestände. Die Eintragung wäre demnach völlig zwecklos.

---

[1]) vgl. Planck N. 2 zu § 912; Fuchs S. 204.

[2]) Im Falle eines Notweges dürfte dagegen die Offensichtlichkeit meist gegeben sein.

[3]) Ebenso Goldmann-Lilienthal S. 52 Anm. 20; auch Dernburg S. 236.

[4]) Planck N. 2 § 912; Wolff S. 135; Fuchs S. 204b.

Ebenso kann auch das der Duldungspflicht des Nachbarn entsprechende Recht auf Duldung des Überbaues nicht Gegenstand einer Eintragung auf dem Blatte des herrschenden Grundstücks sein.[1]) Diese Eintragung würde gemäß § 8 der GBO.[2]) zur Voraussetzung haben, daß das Recht auf Duldung zunächst auf dem Blatte des belasteten Grundstückes eingetragen werden könnte, was oben verneint wurde.

d) Das Erlöschen der Duldungspflicht.

I. Die Pflicht des Nachbarn, den Überbau zu dulden, erlischt in erster Linie durch die Beseitigung des Überbaues. Das Gesetz spricht dies zwar ausdrücklich nur für das Rentenrecht aus (§ 914 Abs. 1 S. 2), eine entsprechende Bestimmung für die Duldungspflicht konnte indessen unterbleiben, da mit dem Rentenrecht auch die Duldungspflicht als sein Äquivalent erlischt.

Wann der Überbau als „beseitigt" gelten kann, wird in der Regel nicht schwer zu entscheiden sein. Maßgebend ist dabei besonders, ob der überbaute Grundstücksteil wieder zur Verfügung des Nachbarn steht. In Zweifelsfällen wird besonders der Zweck der Überbauvorschriften in Betracht zu ziehen sein: es soll die wirtschaftliche Zerstörung von Gebäuden durch dieselben verhütet werden. Der wirtschaftliche Standpunkt[3]) ist also maßgebend für die Frage, ob der Überbau als beseitigt gelten kann oder nicht.

Gleichgültig ist, aus welchem Grunde der Überbau beseitigt ist. Mag sein Untergang herbeigeführt sein durch

---

[1]) Unter der Rubrik: „die mit dem Eigentum verbundenen Rechte."

[2]) vgl. für die Bedeutung des Wortes „auch" in § 8 GBO.; Predari S. 82; Wolff S. 136.

[3]) vgl. Meisner S. 129.

ein Naturereignis, z. B. das Gebäude brennt ab, oder durch eine Handlung des Bauherrn. In jedem Falle ist der Nachbar von seiner Duldungspflicht frei. Das gilt sogar in dem Falle, wenn der Nachbar selbst schuldhaft und rechtswidrig den Überbau beseitigt.[1]) Doch ist hier dem Duldungsberechtigten anderweitig geholfen: Der Nachbar hat ihm nach § 823 Schadensersatz zu leisten, d. h. er hat gemäß § 249 BGB. den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Schadensersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre. Da es sich hier jedoch um Beschädigung einer Sache handelt, so kann der Duldungsberechtigte nach § 249 Abs. 2 statt der Herstellung den dazu erforderlichen Geldbetrag verlangen. Es steht demnach in dem freien Belieben des Überbauberechtigten, ob er auf die Wiederherstellung des Überbaues verzichten und statt dessen den dazu erforderlichen Geldbetrag verlangen will — in diesem Falle erlischt natürlich auch seine Pflicht zur Rentenzahlung — oder ob er den Wiederaufbau verlangt, dann entsteht die Duldungspflicht und Rentenpflicht von neuem: das alte Rechtsverhältnis lebt wieder auf.

Eine Neuberechnung der Rentenhöhe tritt hier billigerweise nicht ein, da andernfalls der Nachbar die Bestimmung des Gesetzes, daß für die Höhe der Rente dauernd der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend sein soll (vgl. unten S. 51/52), dadurch umgehen könnte, daß er, wenn sein Grundstück z. B. im Werte gestiegen ist, den Überbau rechtswidrig beseitigt und sich so eine höhere Rente verschafft.

Zweifel können entstehen, wie sich das Rechtsverhältnis der Beteiligten gestaltet, wenn nur ein Teil des Überbaues in dem letztgenannten Falle wiederhergestellt wird. Es fragt sich, ob der Überbauende berechtigt ist, auch nur teilweise den Überbau wiederherzustellen. Z. B.

---

[1]) vgl. zum folgenden Wolff S. 158ff.

ein Gebäude ragte zwei Meter über die Grenze, der duldungspflichtige Nachbar hat dasselbe angezündet, und der Eigentümer entschließt sich, die Wiederherstellung des Gebäudes zu verlangen, es soll aber nach seiner Bestimmung nur einen Meter über die Grenze hinüberragen. M. E. muß der Nachbar dies dulden, und die Rentenhöhe mindert sich entsprechend.

Dagegen kann der duldungspflichtige Nachbar nicht in dem gesetzten Beispiele die Zurückrückung des neuen Gebäudes verlangen (§ 266 BGB.).

II. Die Pflicht, den Überbau zu dulden, erlischt ferner durch Verzicht, der, um mit dinglicher Wirkung ausgestattet zu sein, der Eintragung in das Grundbuch bedarf. Die näheren Ausführungen über den Verzicht auf die Duldungspflicht sowie die Frage nach weiteren Erlöschungsgründen sollen unten im Zusammenhange mit den Erlöschungsgründen für das Rentenrecht behandelt werden (vgl. unten).

III. Hier sollen noch die weiteren Folgen erörtert werden, welche im Anschluß an das Erlöschen der Duldungspflicht durch Beseitigung des Überbaues entstehen können. Wird der Nachbar, nachdem seine Duldungspflicht erloschen ist, etwa noch durch auf seinem Grundstück zurückgebliebene Überbleibsel des Überbaues beeinträchtigt, so hat er wegen dieser den Beseitigungsanspruch (§ 1004). Wolff (S. 160) geht noch weiter: Er gibt dem Nachbarn, dessen Grundstück durch den Überbau eine Wertminderung erlitten hat, einen lediglich auf Billigkeitsrücksichten beruhenden Schadensersatzanspruch. Richtig ist allerdings, daß der Nachbar nur verpflichtet ist den Überbau zu dulden, nicht aber sich eine Verschlechterung seines Grundstückes gefallen zu lassen. Doch dürfte der rechtliche Grund dieses nur aus Treu und Glauben resultierenden Schadensersatzanspruches unzulänglich sein. Eine andere Möglichkeit ist auch nicht gegeben, dem Nachbarn Ersatz für den

entstandenen Schaden zu verschaffen; denn die Vorschriften über unerlaubte Handlungen (§§ 823 ff.) können keine Anwendung finden, da die Eigentumsverletzung nicht rechtswidrig erfolgt. Es bleibt demnach wohl nur der von Benz[1]) eingeschlagene Weg übrig: „Allen Schaden, den der Nachbar durch das Gebäude, durch die Benutzung des Bodens erleiden wird, bei der Berechnung der Rentenhöhe in Anschlag zu bringen." Jedenfalls würde die Auffassung Wolffs der Tendenz des Gesetzes „fortgesetzte nachbarliche Streitigkeiten über die Höhe des Schadens abzuschneiden" [2]) nicht gerecht werden können.

e) Juristische Natur der Duldungspflicht.

Es sind noch einige Worte über die rechtliche Natur der Duldungspflicht zu sagen. Wie bereits bemerkt, steht der Duldungspflicht des Nachbarn ein Duldungsrecht des Gebäudeeigentümers gegenüber. In der Literatur wird dasselbe meist als grunddienstbarkeitsähnliches Recht bezeichnet.[3]) Es steht jedoch m. E. nichts im Wege, von einer „gesetzlichen Grunddienstbarkeit" zu sprechen;[4]) denn die Duldungspflicht tritt nicht erst auf Verlangen des Überbauenden, sondern von Rechts wegen ein, steht also jeder anderen gesetzlichen Eigentumsbeschränkung, z. B. § 905 Satz 2, völlig gleich.

2. Die Entschädigung des Nachbarn.

Ein Analogon zu der Duldungspflicht des Nachbarn beim Überbau finden wir einmal im Bergrecht: Der Grund-

[1]) vgl. Benz, Die Rechtsverhältnisse am Überbau S. 75.

[2]) vgl. Denkschrift S. 129.

[3]) vgl. Planck; Goldmann-Lilienthal S. 52; Biermann S. 58.

[4]) Wolff S. 132.

eigentümer ist verpflichtet, die Benutzung seines Grundstückes zu Zwecken des Bergbaues zu gestatten. Sodann bei der Zwangsenteignung: Das Eigentum kann gemäß Art. 9 der PrVU. aus Gründen des öffentlichen Wohles entzogen oder beschränkt werden.

In den beiden genannten Fällen werden die Verpflichtungen des Eigentümers durch Entschädigungsansprüche ausgeglichen (vgl. preuß. Berggesetz § 6, preuß. Enteignungsgesetz § 24 ff.). Ebenso gibt das Gesetz auch dem zur Duldung eines Überbaues Verpflichteten einen Anspruch auf Entschädigung für die ihm widerfahrende Beeinträchtigung. Er hat zunächst einen Anspruch auf eine Geldrente. Absichtlich hat das Gesetz diese Form der Entschädigung gewählt, weil „für jeden Rechtsnachfolger die nicht aus dem Grundbuche ersichtliche Duldungspflicht für die Zeit der stattfindenden Duldung durch den Genuß einer Entschädigung ausgeglichen werden muß".[1])

1. Kapitel.

Die Überbaurente.

a) Voraussetzungen des Rentenrechts.

Entsteht nach § 912 Abs. 1 für den Nachbarn eine Pflicht den Überbau zu dulden, so entsteht auch gemäß § 913 kraft Gesetzes das Rentenrecht. Anders dagegen, wenn die Duldungspflicht auf Vertrag beruht. Wie wir oben sahen, bestimmt sich in diesem Falle das Äquivalent der Duldungspflicht ausschließlich nach dem Vertrage, der § 912 kann nicht zur Interpretation des Parteiwillens herangezogen werden.[2]) Wollte der Nachbar das Rentenrecht erwerben, so brauchte er sich ja nur zu verschweigen, indem er den Widerspruch unterließ. Hierin scheint Ende-

[1]) vgl. Mot. III S. 285.
[2]) Abw. Wolff S. 138, 97.

mann[1]) ein konkurrierendes Verschulden des Nachbarn zu sehen und erachtet demgemäß dem von demselben geltend gemachten Rentenanspruch gegenüber eine Einrede aus § 254 BGB für zulässig. Abgesehen davon, daß der Gedanke des konkurrierenden Verschuldens schon insofern zum Ausdruck gelangt ist, als bei nicht grobfahrlässiger Grenzüberschreitung die Nichtwidersprache des Nachbarn diesen des Anspruches auf Beseitigung des Überbaues verlustig gehen läßt,[2]) könnte m. E. die Anwendung des § 254 BGB. doch nie zu einer völligen Aufhebung des Rentenrechts führen, sondern nur bei Berechnung der Rentenhöhe event. in Betracht gezogen werden.

Cosack[3]) gibt das Rentenrecht dem Nachbarn auch dann, wenn er den Überbau „freiwillig duldet". Zunächst ist hierzu zu bemerken, daß man zum mindesten zur Entstehung des Rentenrechts eine „Pflicht" den Überbau zu dulden fordern müßte. Nach Cosacks Ansicht erwirbt auch der Nachbar das Rentenrecht, der jeden Augenblick den Beseitigungsanspruch geltend machen kann. Dies ist unzutreffend; denn es fehlt hier an dem rechtlichen Grunde des Rentenrechts, welcher darin besteht, den fehlenden Beseitigungsanspruch zu ersetzen. Gegen Cosacks Ansicht spricht ferner auch, was oben schon gegen die Entstehung des Rentenrechts durch vertragliche Duldung gesagt wurde: Der § 912 Abs. 2, der die Rentenentschädigung statuiert, hat zur Voraussetzung die Duldungspflicht des Abs. 1, d. h. nur eine kraft Gesetzes nach Maßgabe der Bestimmungen des § 912 eintretende. Auf eine vertragliche oder freiwillige Duldung kann der § 912 nicht angewendet werden.

Nach § 913 Abs. 1 ist die Rente dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks von dem jeweiligen Eigen-

---

[1]) vgl. Endemann S. 291 Anm. 6.
[2]) vgl. Wolff S. 141.
[3]) vgl. Cosack Bd. 2 S. 155.

tümer des andern Grundstücks zu entrichten. Entsprechende Rechte werden durch § 916 demjenigen eingeräumt, dessen Erbbaurecht oder Dienstbarkeit an dem betroffenen Grundstück durch den Überbau beeinträchtigt wird. Andere Personen kommen für das Rentenrecht nicht in Betracht, insbesondere nicht Pfandgläubiger, welche dadurch geschützt sind, daß ihnen die Rente an Stelle der überbauten Fläche haftet,[1]) denn nach § 96 gilt[2]) die Rente als Bestandteil des berechtigten Grundstücks, dessen rechtliche Schicksale sie teilt, und von welchem sie nicht getrennt werden kann.[3]) Ein späterer Erwerber des Grundstücks erwirbt daher das Rentenrecht unbedingt mit dem Eigentum an dem Grundstück.

Durch die Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks wird das Rentenrecht nicht berührt. Der Rentenberechtigte gilt bei der Zwangsversteigerung als Beteiligter (§ 9 Nr. 2 ZwVG.), er kann die etwa rückständigen Rentenbeträge sowie den laufenden Betrag der Rente aus dem Versteigerungserlöse beanspruchen.[4]) Das Rentenrecht bleibt selbst dann bestehen, wenn es bei Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt ist (§ 52 ZwVG.), also z. B. wenn der Rentenberechtigte selbst die Zwangsversteigerung beantragt hat (§ 44 ZwVG.).

Verpflichtet die Rente zu bezahlen ist der jeweilige Eigentümer resp. der nach Maßgabe des oben S. 20 ff. Gesagten ihm gleichstehende Berechtigte des Grundstücks,

---

[1]) vgl. §§ 1107, 1126, 1192, 1200; vgl. Planck N. 2 zu § 916; Dernburg S. 237.

[2]) Wolff S. 139: Sie „ist" Bestandteil. Da es dem Sachbegriff des BGB. widerspricht, von dem Bestandteil eines Rechts zu sprechen, so ist es zutreffender, zu sagen: „gilt" als Bestandteil. Vgl. Turnau-Förster S. 30 Anm. 2.

[3]) vgl. § 914 Abs. 3 in Verb. mit § 1110 BGB.

[4]) vgl. ZwVG. § 45 Abs. 1, § 47 S. 1; Planck N. 1 zu § 914.

welches durch den Überbau vergrößert wird. Die Verpflichtung zur Entrichtung der Rente geht auf den Erwerber des belasteten Grundstücks über, auch wenn er sich in gutem Glauben befand.

b) Einfluß der Teilung eines der Grundstücke auf das Rentenrecht.

Es bedarf nach der Untersuchung, inwieweit auf das Rentenrecht und die Rentenpflicht eine Teilung des berechtigten und belasteten Grundstücks von Einfluß ist. Die Antwort auf die Frage gibt zunächst § 914 Abs. 3 BGB., welcher bestimmt, daß auf die Rente die „Vorschriften Anwendung finden, welche für eine zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehende Reallast gelten" (§ 1105 Abs. 2 ff. BGB.).

Über den Umfang der hiernach anzuwendenden Vorschriften herrscht Streit.

I. Es handelt sich zunächst um die Frage, ob im Falle einer Teilung des rentenbelasteten Grundstücks der § 1108 Abs. 2, demzufolge die Eigentümer der einzelnen Teile als Gesamtschuldner haften würden, Anwendung finden kann. Eine stark vertretene Meinung, u. a. Planck,[1]) hat sich für die Anwendbarkeit des § 1108 Abs. 2 ausgesprochen. Planck stützt seine Ansicht besonders darauf, daß „die Rente an den übrigen Teilen (auf denen kein Gebäude steht) nur mit dem Willen derjenigen erlöschen könne, welchen Rechte an dem Nachbargrundstück zustehen (§§ 845, 876)." Die entgegengesetzte herrschende Meinung nimmt an, § 1108 Abs. 2 sei in diesem Falle

---

[1]) vgl. Planck N. 3 zu § 914; ebenso Goldmann S. 53 Anm. 24; Turnau-Förster S. 296, 4.

unanwendbar.[1]) Diese Schriftsteller gelangen zu dem Ergebnis, daß „bei einer Teilung des Baugrundstücks nur derjenige Eigentümer für die Rente hafte, auf dessen Teil sich das Gebäude befindet.“[2]) Von folgenden Erwägungen aus ist diese Ansicht m. E. als die richtige zu bezeichnen: Die Rentenpflicht ist das Äquivalent für das dem Gebäudeeigentümer gegebene Recht auf Duldung des Überbaues, das ihm § 912 gewährt. Mit dem Untergange des Duldungsrechts geht Hand in Hand das Erlöschen der Verpflichtung zur Rentenzahlung. Wird also das duldungsberechtigte (rentenbelastete) Grundstück geteilt, so besteht in Zukunft nur noch ein Duldungsrecht der Eigentümer derjenigen Teile, auf welchen der übergebaute Gebäudeteil steht. Das Duldungsrecht der Eigentümer der übrigen Teile ist erloschen, da für diese durch die Abtrennung des Grundstücksteiles, auf welchem der Überbau stand, der Überbau als beseitigt gilt. Mithin ist auch ihre Rentenpflicht erloschen. Plancks Ansicht, daß die Rente nur mit dem Willen der an dem Nachbargrundstück Berechtigten gemäß §§ 875, 876 BGB. erlöschen könne, ist entgegenzuhalten, daß in dem vorliegenden Falle das Duldungsrecht und damit die Rentenpflicht der oben bezeichneten Personen mit der Beseitigung des Überbaues ipso jure erloschen ist. Besonders spricht hierfür auch noch die von Wolff (S. 141) angeführte Tatsache, daß „den Eigentümern der übrigen Teile, auf welchen das Gebäude nicht steht, auch kein Mittel gegeben ist, die Rentenlast durch Beseitigung des Überbaues zum Erlöschen zu bringen“. Dieser Umstand dient besonders zur Unterstützung der obigen Annahme, daß für die Eigentümer dieser Teile der Überbau als „beseitigt“ gelten muß.

---

[1]) vgl. Biermann § 914 h; Fuchs S. 205d; Wolff S. 140 bis 141; Oberneck S. 531 Anm. 23: Männer S. 125 Anm. 57; Ortloff S. 266.

[2]) vgl. Biermann ebenda.

Das hiermit erzielte Ergebnis bedeutet auch keine Unbilligkeit für den Nachbarn; denn wenn ihm der übriggebliebene Teil des Grundstücks keine genügende Haftung für die Rente bietet, so gibt ihm der § 915 eine Handhabe, die bestehende Unsicherheit zu beseitigen, indem er das Grundabnahmeverlangen stellt.

II. Welchen Einfluß hat nun die Teilung des rentenberechtigten Grundstücks auf das Rentenrecht? Streit herrscht hier besonders über die Anwendbarkeit des § 1109 BGB. Biermann u. a.[1]) halten § 1109 für gänzlich unanwendbar; für die Anwendbarkeit des § 1109, ins besondere des Abs. 3 dieses Paragraphen treten ein Turnau-Förster, Planck, Wolff u. a.[2])

Im Ergebnis kommen beide Ansichten hier auf dasselbe hinaus: Einen Anspruch auf die Rente hat im Falle einer Teilung des rentenberechtigten (duldungspflichtigen) Grundstücks nur derjenige Eigentümer, auf dessen Teil hinübergebaut ist. Von den beiden Wegen, die zu diesem Endresultat führen, dürfte der von Planck eingeschlagene der richtigere sein; da die Anwendung des § 1109 zu sinngemäßen Konsequenzen führt, so liegt kein Grund vor, von der Verweisung des § 914 Abs. 3 abzuweichen.

Der § 1109 Abs. 2 bedarf insofern einer Modifikation, als wenn mehrere Teile von dem Überbau noch betroffen werden, die Rentenanteile der Eigentümer dieser Teile sich nicht nach dem Verhältnisse der Größe der Teile (§ 1109 Abs. 1 S. 2), sondern nach dem Verhältnisse bestimmen, in welchem der Überbau auf die einzelnen Gebäudeteile herüberragt. Dies ergibt sich aus der Natur

---

[1]) vgl. Biermann S. 59; Fuchs S. 205; Willenbücher S. 55; Ortloff S. 266.

[2]) vgl. Turnau-Förster S. 296, 4; Planck N. 3 zu § 914; Wolff S. 140; Goldmann-Lilienthal S. 53 Anm. 24.

des Rentenanspruchs, der ein Äquivalent für die durch den Überbau geschaffene Beeinträchtigung darstellt.[1])

c) Höhe und Verfallzeit der Rente.

1. Die Rente stellt die Entschädigung dafür dar, daß dem Nachbarn der Beseitigungsanspruch gegenüber dem Überbau versagt ist. Maßgebend für die Festsetzung der Rentenhöhe ist daher der „Gesamtschaden, der dem Nachbarn durch die fortgesetzte Entziehung der Benutzung der überbauten Fläche erwächst."[2]) Für die Schadensersatzberechnung greifen die allgemeinen Regeln der §§ 251 ff. BGB. Platz. Zu ersetzen ist der Vermögensschaden, der auch den entgangenen Gewinn mit umfaßt. Die Frage, ob § 254 hier anwendbar sei, wurde oben bereits in anderem Zusammenhange (vgl. S. 46) gestreift. Derselbe kann m. E. bei Berechnung der Rentenhöhe wohl in Betracht gezogen werden, insofern durch die absichtliche Nichterhebung des Widerspruches ein geringeres Interesse des Nachbarn an der überbauten Fläche dokumentiert wird. Dafür, daß der Nachbar „absichtlich" den Widerspruch unterlassen hat, trifft freilich den Überbauenden eine in den meisten Fällen recht schwierige Beweislast.

Die Höhe der Rente müßte eigentlich schwanken, so daß sie sich nach der jeweiligen Einbuße richtete, die der Nachbar durch den Überbau erleidet. Der Gesetzgeber hat wohl vorausgesehen, daß hierin eine Quelle zu fortwährenden nachbarlichen Streitigkeiten liege und, um solche abzuschneiden,[3]) soll nach der Bestimmung des § 912 Abs. 2 S. 2 eine spätere Veränderung der Umstände, insbesondere ein Steigen der Grundstückspreise außer Betracht

---

[1]) vgl. Wolff S. 140.
[2]) Staudinger N. 2 zu § 912.
[3]) vgl. Denkschrift S. 129 (Prot. Bd. 3 S. 137).

bleiben für die Berechnung der Rentenhöhe, und für dieselbe ist „ein für allemal die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend (Denkschrift S. 129)."

Den Beteiligten steht es frei, die Höhe der Rente vertraglich zu vereinbaren. Ein solcher Vertrag wirkt formlos abgeschlossen nur unter den Parteien. Soll er dingliche Wirkung haben, so ist gemäß § 914 Abs. 2 S. 2 BGB. Eintragung in das Grundbuch erforderlich.

Zu einer vertraglichen Feststellung der Rente bedarf es außerdem nach der Ansicht einer starken Mehrheit von Schriftstellern[1]) „der Zustimmung der an den beteiligten Grundstücken dinglich Berechtigten". Dies kann indessen nicht uneingeschränkt gelten. Zunächst sei bemerkt, daß die Zustimmung der Personen, die an dem rentenberechtigten Grundstück ein dingliches Recht haben, gemäß § 876 Satz 2 BGB. dann unterbleiben kann, wenn die Rechte derselben nicht berührt werden durch die vertragliche Festsetzung der Rentenhöhe. Das ist zweifellos der Fall, wenn die vertragliche Rente höher ist als die gesetzliche oder der gesetzlichen gleichsteht.[2]) Hier ist die Zustimmung der an dem rentenberechtigten Grundstücke dinglich Berechtigten überflüssig; denn statt der ihnen sonst nach den §§ 1126, 1107 haftenden[3]) gesetzlichen Rente haftet ihnen jetzt die ebenso hohe oder höhere vertragliche Rente. Sodann ist die Zustimmung der an dem rentenbelasteten Grundstück Berechtigten ebenfalls nicht erforderlich, da dieselben durch die Festsetzung der Rentenhöhe durch Vertrag und durch die Eintragung nicht betroffen werden.[4])

Die Eintragung der vertraglich festgestellten Rentenhöhe hat auf dem rechtenpflichtigen Grundstücke zu er-

---

[1]) vgl. Biermann S. 57; Turnau-Förster S. 296, 3; Männer S. 125; Ortloff S. 266; Hagena S. 47.

[2]) Ebenso Goldmann-Lilienthal S. 54 d.

[3]) vgl. Fuchs S. 205; Oberneck S. 526, Text zu Anm. 12.

[4]) vgl. Wolff S. 150 und das Beispiel daselbst.

folgen; sie ist demgemäß auch auf dem rentenberechtigten Grundstücke statthaft nach § 8 der GBO.[1])

Sind mehrere Rentenberechtigte vorhanden, so ist für jeden Berechtigten der Schadensbetrag nach Maßgabe der ihm widerfahrenden Beeinträchtigung festzusetzen.[2])

II. Die Verfallzeit der Rente bestimmt sich nach § 913 Abs. 2: „Die Rente ist jährlich im voraus zu entrichten." Das Rentenjahr läuft von der Grenzüberschreitung an; für den Erbbauberechtigten und Dienstbarkeitsberechtigten gemäß § 916 von der Beeinträchtigung an. Eine abweichende Vereinbarung über die Termine der Rentenzahlung ist zulässig, doch ist zur Erlangung dinglicher Wirkung Eintragung (nach Analogie von § 914 Abs. 2) zu fordern.[3])

Verzugszinsen von etwaigen Rentenrückständen können nicht gefordert werden (vgl. § 914 Abs. 3 i. Verbdg. mit §§ 1107 und 289 BGB)[4]).

Der Bestimmung des Gesetzes: „die Rente ist jährlich im voraus zu entrichten" steht m. E. nicht entgegen die Möglichkeit, daß der Rentenanspruch auch für die Vergangenheit gemacht werden kann. Es kann der Fall eintreten, daß eine Grenzüberschreitung erst längere Zeit, nachdem sie erfolgt ist, entdeckt wird. Die Motive (Bd. 3 S. 287) wollen hier die Vorschriften über Schadensersatzansprüche im Vindikationsfalle (§§ 987 ff.) zur Anwendung bringen. Es wird dagegen allgemein in der Literatur geltend gemacht, daß der Rentenanspruch ipso jure mit der Tatsache des Überbauens entsteht, gleichviel wann die Grenzüberschreitung entdeckt wird. Der Rentenberechtigte

---

[1]) vgl. Fuchs S. 204c; Enneccerus-Lehmann S. 148.

[2]) vgl. Turnau-Förster S. 295.

[3]) vgl. Planck N. 3 zu § 913; abw. Biermann zu § 914a und Willenbücher S. 55g.

[4]) vgl. Meisner S. 132.

kann also unbeschränkt seine Rentenansprüche geltend machen, sofern dieselben nicht verjährt sind.[1])

d. Besonderheiten der Überbaurente.

I. Die Überbaurente ist vom Gesetze besonders bevorzugt: sie geht allen Rechten an dem belasteten Grundstücke, auch den älteren vor. (§ 914 Abs. 1 Satz 1.).

Die Beweggründe, die den Gesetzgeber bei Abfassung dieser Bestimmung geleitet haben mögen, sind wohlberechtigt. Einmal entspricht der Rente eine Melioration des Grundstücks;[2]) sodann erheischt eine derartige Bevorzugung aber auch die Rücksicht auf den Nachbarn, dem für die ihm gebührende Rente volle Sicherheit gewährt werden muß, da ihm andernfalls für die entzogene Benutzung der überbauten Fläche kein ausreichender Ersatz geleistet würde.

Dieser Vorrang vor allen anderen Rechten an dem rentenbelasteten Grundstück erstreckt sich zunächst nur auf die gesetzliche Rente. Man wird indessen einer vertraglichen Rente den gleichen Vorrang einräumen können — allerdings nur bis zum Betrage der gesetzlichen Rente. In der Denkschrift zum BGB. (S. 129) wird ausdrücklich hervorgehoben, daß der Vorrang der Rente nur insoweit beigelegt werden kann, als ihre Höhe den gesetzlichen Vorschriften entspricht. In Höhe des Überschusses steht also die eingetragene Rente erst hinter den älteren Grundstücksbelastungen.[3]) Völlig unzutreffend erscheint mir die Annahme Hagenas (S. 47), daß „in der vertragsmäßigen Fest-

---

[1]) Hierin stimmen fast sämtliche Schriftsteller überein, die die Frage behandeln; vgl. Turnau-Förster S. 296/7; Goldmann-Lilienthal S. 55 Anm. 38; Wolff S. 144; Oberneck S. 530.

[2]) vgl. Enneccerus-Lehmann S. 148.

[3]) So Wolff S. 150.

stellung und Eintragung der Höhe der Rente unter Zustimmung aller Beteiligten ein Verzicht auf den Vorrang seitens der an dem überbauten, also rentenberechtigten Grundstücke dinglich Berechtigten liege". Inwiefern aus einem Vertrage über die Feststellung der Rentenhöhe ein stillschweigender Verzicht auf den Vorrang zu entnehmen ist, ist nicht abzusehen.[1]) Soll daher die vertraglich eingetragene Rente auch in Höhe des Überschusses über den gesetzlichen Betrag der Rente den Vorrang vor den älteren Rechten an dem rentenbelasteten Grundstücke erlangen, so kann dieses nur nach Maßgabe des § 880 BGB. geschehen; es bedarf neben der Betragsfeststellung eines besonderen „Rangfeststellungsvertrages" und seiner Eintragung.[2]) Zu demselben ist die Zustimmung der Realberechtigten des rentenpflichtigen Grundstückes insoweit erforderlich, als der festgestellte Betrag den gesetzlichen übersteigt. Nur auf diesem Wege erlangt die Rente auch in Höhe des Überschusses über die gesetzliche Höhe den Vorrang vor allen Grundstücksbelastungen.[3])

II. Es kann der Fall eintreten, daß ein Grundstück mehrmals überbaut ist — an verschiedenen Stellen und zu verschiedenen Zeiten. Hier entsteht die Frage: wie verhalten sich die so entstandenen mehreren Überbaurenten im Range zueinander? Es liegt nahe, die Frage dahin zu beantworten, daß für ihre Reihenfolge der Zeitpunkt der Entstehung maßgebend ist. Diese Ansicht wird meist in der Literatur vertreten.[4]) Turnau-Förster (S. 296) wendet direkt den § 879 BGB. an, doch fehlt es hierzu an dem Kriterium des § 879, der Reihenfolge der

---

[1]) Gegen Hagena vgl. Fuchs in Gruchots Beitr. Bd. 46 S. 708.

[2]) vgl. Wolff S. 151.

[3]) vgl. Fuchs S. 204aa; Goldmann-Lilienthal S. 54d; Planck N. 2a zu § 914.

[4]) vgl. Fuchs S. 90; Planck N. 1 zu § 914; Turnau-Förster S. 296; Oberneck S. 526.

Eintragungen. Die übrigen Schriftsteller wenden den § 879 analog an, indem sie die für die eingetragenen Rechte geltende Regel, daß (in derselben Abteilung des Grundbuches) die Reihenfolge der Eintragung (= Entstehung) für den Rang maßgebend ist, auf nicht eingetragene Rechte übertragen. Dieser Analogie stehen indessen Bedenken entgegen: Nach dem Wortlaut des § 914 („das Recht auf die Rente geht allen Rechten vor") könnte man auch zu dem umgekehrten Schlusse gelangen, man könnte folgern[1]): Wenn das Recht auf die Rente allen Rechten am Grundstücke vorgeht, so geht es in gleicher Weise den eingetragenen wie den nicht eingetragenen vor. Demnach würde eine später entstandene Überbaurente stets vor einer älteren Überbaurente den Vorrang haben. Doch möchte ich auch diese Ansicht nicht vertreten, und zwar aus folgenden Erwägungen: Nach § 917 erwirbt der Nachbar, welcher verpflichtet ist, einen Notweg zu dulden, gemäß Abs. 2 dieses Paragraphen in gleicher Weise wie der zur Duldung eines Überbaues Verpflichtete einen Anspruch auf eine Rente. Auch diese Rente geht gemäß § 917 Abs. 2 S. 2 i. Verbdg. mit § 914 allen Rechten am Grundstück vor. Es würde sich nun ein Konflikt ergeben, wenn z. B. eine Überbaurente auf einem Grundstück lastet und eine Notwegrente später auf demselben Grundstück begründet wird. In diesem Falle müßten beide Renten allen Rechten an dem Grundstück vorgehen. Das wäre aber nach den beiden oben angeführten Ansichten nicht möglich; nach der ersten derselben müßte die Entstehungszeit maßgebend sein, nach der letzten würde die später entstandene Rente der früheren im Range vorgehen. Man muß deshalb, um eine Anwendbarkeit des § 914 Abs. 1 und § 917 Abs. 2 (i. Verbdg. mit § 914 Abs. 1) zu ermöglichen, notwendigerweise die Bestimmung des § 914 Abs. 1:

---

[1]) vgl. Fuchs in Gruchots Beitr. Bd. 46 S. 708.

„Das Recht auf die Rente gehen allen Rechten an dem belasteten Grundstücke auch den älteren vor" auf die eingetragenen Rechte beschränken und einen Vorrang der nicht eingetragenen Rechte, wie Überbau- und Notwegrente, in Abrede stellen. Alle, wenn auch zu verschiedenen Zeiten entstandenen Überbau- (und Notweg-) renten stehen im Range einander gleich. Nur so wird man der Gesetzesbestimmung gerecht, der zufolge sowohl die Überbau- als auch die Notwegrente allen Rechten an dem belasteten Grundstück vorgeht.[1])

III. § 914 Abs. 2 S. 1 sagt: „Das Recht (auf die Rente) wird nicht in das Grundbuch eingetragen". Die Bestimmung erklärt sich daraus, daß die Rentenbelastung kraft Gesetzes mit der Überschreitung der Grenze entsteht. Es soll damit m. E. überhaupt die Eintragung der Rente ausgeschlossen sein.[2])

Dies gilt jedoch nur für die gesetzliche Rente. Ein Vertrag über die Feststellung der Höhe der Rente oder ein Verzicht auf das Rentenrecht kann und muß eingetragen werden, um dinglich zu wirken (§ 914 Abs. 2 S. 2). Die Einzelheiten über die vertragliche Feststellung der Rentenhöhe wurden oben bereits erörtert, über den Verzicht ist unten noch zu sprechen. Es wurde auch bereits darauf hingewiesen, daß das Publizitätsprinzip in den Vorschriften über den Überbau durchbrochen wird: das Überbaurentenrecht stellt eine Ausnahme dar von dem in den §§ 873, 875 BGB. aufgestellten Konsens- und Eintragungsprinzip.[3])

IV. Bestritten ist in der Literatur die Frage, ob das Rentenrecht als Ganzes verjährt oder nicht.[4]) Ich möchte

---

[1]) Im Ergebnis ebenso Wolff S. 145.

[2]) ebenso Planck N. 2 zu § 914; Fuchs S. 204 IIa; Turnau-Förster S. 296, 3 u. a.

[3]) vgl. auch Oberneck S. 526.

[4]) Für die Verjährbarkeit: Goldmann-Lilienthal S. 55 Anm. 36; Kohler im Arch. ziv. Prax. Bd. 87 S. 288; Fischer-

mich für die Unverjährbarkeit des Rentenrechts entscheiden. Den Grund hierfür geben die Motive (Bd. 3 S. 286):

> „weil das gesetzliche Recht auf Entschädigung für die geübte Duldung mit Fortdauer stets neu entsteht; ferner deshalb, weil das Rentenrecht dem gebuchten Rechte am Grundstück entfließt".

Besonders der erste der von den Motiven angegebenen Gründe spricht für die Unverjährbarkeit des Rentenrechts als Ganzen, obgleich dieser Grund auch bei denjenigen Schriftstellern, welche das Rentenrecht für unverjährbar halten, Widerspruch gefunden hat.[1]) Die Anschauung, daß die Unverjährbarkeit eines Rechtes sich daraus ergibt, daß es fort und fort neu entsteht, ist auch sonst im Gesetze vertreten. Ich möchte nur hinweisen auf die (vgl. Mot. Bd. 2 S. 378) sich fort und fort erneuernde Verpflichtung des Vermieters zur Gewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs der vermieteten Sache und die daraus resultierende Unverjährbarkeit des Mängelrechts des Mieters aus § 537 BGB.[2]) Dieser Begründung kann auch, wie das angeführte Beispiel zeigt, nicht entgegengehalten werden der Einwand Goldmann-Lilienthals (S. 55 Anm. 36), daß der von Wolff (und den Motiven) angeführte Grund „sich gegen die Unverjährbarkeit des dinglichen Rechts überhaupt richte"; denn unser Beispiel zeigt, daß auf dem gleichen Gedanken auch die Unverjährbarkeit des obligatorischen[3]) Mängelrechts des Mieters beruht.

Henle, BGB. N. 6 zu § 912. — Für die Unverjährbarkeit: Wolff S. 162; Turnau-Förster S. 295; Enneccerus S. 148, 4; Ortloff S. 264, der jedoch irrtümlich § 924 heranzieht. Ein argumentum e contrario aus § 924, welches Hagena S. 51 gebraucht, ist jedoch unzulässig.

[1]) vgl. Boethke in Gruchots Beitr. Bd. 45 S. 724 gegen Wolff S. 162.

[2]) vgl. Oertmann, Recht der Schuldverhältnisse N. 4 zu § 537 BGB.

[3]) vgl. im Text Anm. 2 S. 29.

Ist das Rentenrecht nach Maßgabe des § 914 Abs. 2 S. 2 eingetragen, so ist die Unverjährbarkeit durch § 902 Abs. 1 S. 1 außer Frage gestellt.

Die einzelnen Ansprüche auf fällige Rentenbeträge unterliegen der Vorschrift des § 197 BGB., sie verjähren in 4 Jahren. Ihre Verjährung beginnt gemäß § 201 mit dem Schlusse des Jahres, in welchem sie entstanden sind.

e) Erlöschen des Rentenrechts.

I. Das Rentenrecht erlischt nach § 914 Abs. 1 S. 2 mit der Beseitigung des Überbaues. Das gilt in gleicher Weise wie für die nicht eingetragene auch für die eingetragene Rente, ohne daß es im letzteren Falle noch einer Löschung im Grundbuche bedürfte. Ein Anspruch auf Berichtigung des Grundbuches ist jedoch gegeben (§ 894 BGB.).[1]) Auch die Eintragung eines Widerspruchs gemäß § 899 BGB. ist zulässig. Fuchs (S. 205bb) hält dieselbe für zwecklos, weil der „Fortbestand des Eintragungsvermerks auf dem belasteten Grundstück doch nicht bewirken würde, daß das materielle Rentenrecht etwa kraft § 892 zugunsten des gutgläubigen Erwerbers eines Rechtes am rentenbelasteten Grundstück als fortbestehend gilt". Als Grund für seine Ansicht führt Fuchs an, daß der Vermerk „nur den Betrag, nicht den Bestand der Rente" gewährleisten solle. Dem ist nicht beizutreten, sondern man muß sagen: Wenn das Gesetz einmal die Eintragung des Rentenrechts zur Feststellung der Höhe der Rente gestattet und sogar fordert, so ist damit die zu diesem Zwecke eingetragene Rente auch als eingetragenes Recht zu behandeln. Die §§ 892, 894 müssen daher Anwendung finden.

---

[1]) vgl. Turnau-Förster S. 296; Fuchs S. 205.

II. Wolff (S. 161) wirft die Frage auf, ob das Rentenrecht und die Duldungspflicht erlöschen durch Konfusion, d. h. Vereinigung von Recht und Pflicht in einer Person, ferner durch Dereliktion des Stammgrundstücks.

In beiden Fällen bleibt das Rentenrecht wie auch die Duldungspflicht bestehen: Im ersteren Falle gemäß § 889 BGB., im letzteren wird mit dem Stammgrundstück auch der Überbau als dessen Bestandteil herrenlos. Der Fiskus als Aneignungsberechtigter erwirbt das Duldungsrecht.[1])

III. Das Rentenrecht erlischt ferner durch Verzicht. Ein solcher Verzicht kann sich zunächst auf eine einzelne Rente beziehen; dann liegt lediglich ein obligatorischer Erlaß vor (§ 397 BGB.). Soll der Verzicht auf das Rentenrecht als Ganzes dingliche Wirkung haben, so bedarf es nach § 914 Abs. 2 S. 2 der Eintragung im Grundbuche und der Zustimmung derjenigen Personen, welchen ein Recht an dem überbauten Grundstück zusteht[2]) (§ 875 ff.).

In gleicher Weise wie der Verzicht des Nachbarn auf das Rentenrecht bedarf auch der Verzicht des Duldungsberechtigten auf sein Duldungsrecht, um dingliche Wirkung zu haben, der Eintragung in das Grundbuch und der Zustimmung der an dem herrschenden Grundstück Berechtigten (§§ 875, 876 BGB.).

Zweifelhaft ist, ob ein Verzicht auf das Rentenrecht auch schon vor der Grenzüberschreitung möglich ist. Wolff (S. 152) bejaht die Frage. Dagegen sprechen jedoch folgende Tatsachen: Zunächst dürfte in den meisten Fällen dieser Art kein Grenzüberbau (§ 912) vorliegen, da das Erfordernis des mangelnden Vorsatzes, wenn auf das Rentenrecht schon

---

[1]) vgl. des Näheren Wolff S. 161.

[2]) vgl. Planck N. 26 zu § 914; abw. die oben S. 52 Anm. 1 genannten Schriftsteller, die hier in gleicher Weise wie für einen Vertrag über die Festsetzung der Rentenhöhe Zustimmung aller an den beteiligten Grundstücken dinglich Berechtigten verlangen; vgl. Fuchs S. 296, 3; Männer S. 125.

vor der Überschreitung der Grenze verzichtet wird, fehlt.[1])

Aber auch wenn trotz des vorher erfolgten Verzichts des Nachbarn auf das Rentenrecht der Überbauende gleichwohl nicht vorsätzlich oder grobfahrlässig gehandelt hat, so stehen der Ansicht Wolffs noch die Bedenken entgegen, welche Benz (S. 101) äußert: Es würde in dem vorliegenden Falle das überbaute Grundstück mit einer Duldungspflicht belastet, der nie ein Äquivalent gegenüber gestanden hat, es würde also damit die Möglichkeit gegeben, ein „Grundstück mit einer Art Grunddienstbarkeit auf indirektem Wege zu belasten, die für den Erwerber des duldungspflichtigen Grundes und später eintretende Realberechtigte nicht erkennbar sein kann, ohne daß er sich auf seinen guten Glauben berufen könnte."

Streit ist in der Literatur darüber entstanden, wo die Eintragung des Verzichts auf das Rentenrecht zu erfolgen habe: auf dem rentenbelasteten oder rentenberechtigten Grundstücke? Die Frage ist zu beantworten nach dem allgemeinen Prinzip, demzufolge das belastete Grundstück die maßgebende Stelle für das Bestehen aller Belastungen bildet.[2])

IV. Auf die Rente finden gemäß § 914 Abs. 3 die Vorschriften über Reallasten Anwendung. Demgemäß müßten eigentlich die im EG. z. BGB. Art. 113 bis 115 aufrecht erhaltenen landesgesetzlichen Vorschriften über die Ablösung, Umwandlung und Einschränkung von Reallasten Anwendung finden, dieselben sind jedoch gemäß Art. 116 EG. auf die Überbaurente nicht anzuwenden.

V. Nach § 913 Abs. 2 ist die Rente für den Überbau „jährlich im voraus zu entrichten". Es kann nun der

---

[1]) vgl. Hagena S. 52 Anm. 1.

[2]) vgl. Planck N. 2b zu § 914; abw. Fuchs S. 205bb und Goldmann-Lilienthal S. 53 Anm. 29.

Fall eintreten, daß die Duldungspflicht und damit das Rentenrecht vor Ablauf eines Rentenjahres erlischt, z. B. wenn der Überbau vorher beseitigt wird. Der Rentenberechtigte ist in diesem Falle ohne Rechtsgrund bereichert in Bezug auf denjenigen Teil der Rente, welchen er für die Zeit nach Beendigung seiner Duldungspflicht im voraus empfangen hat; er ist daher verpflichtet, denselben nach den Vorschriften über ungerechtfertigte Bereicherung (§ 812 ff.) herauszugeben. In gleicher Weise wird man dem Überbauenden einen solchen Anspruch geben, wenn er sein Gebäude nur zu einem vorübergehenden Zwecke errichtet hat, etwa ein Ausstellungsgebäude, das nur für einige Monate errichtet ist. Hier könnte man auch mit Wolff (S. 91) eine entsprechende Änderung der Termine der Rentenzahlung zulassen, zu der m. E. ausnahmsweise abweichend von der oben (S. 53) vertretenen Ansicht eine Eintragung nicht erforderlich wäre, da hier die abweichende (vgl. § 913 Abs. 2) Parteivereinbarung durch die natürliche Beschaffenheit des Gebäudes bedingt ist.

VI. Wie unten näher zu erörtern sein wird, hat der Nachbar neben dem Rentenrecht die Wahl, eine Kapitalleistung zu fordern, wogegen er verpflichtet ist, das Eigentum an dem überbauten Teile des Grundstückes zu übertragen. Das Rentenrecht erlischt in diesem Falle gemäß § 915 Abs. 2 BGB. mit der Übertragung des Eigentums. Biermann (S. 60) nimmt an, daß die Rente bis zur Übertragung des Eigentums auch dann fortzuentrichten sei, wenn die Kapitalszahlung bereits erfolgt sei. Richtig ist m. E., daß durch eine der Eigentumsübertragung vorausgehende Zahlung des Kapitals das dingliche Recht auf die Rente nicht erlischt, sondern bis zur Eigentumsübertragung fortbesteht.[1]) Dagegen muß entschieden eine Verpflichtung des Zahlenden, weiterhin

---

[1]) vgl. Goldmann-Lilienthal S. 56 zu Anm. 43; Oberneck S. 532, Text zu Anm. 26.

an den Nachbarn die Rente zu bezahlen, verneint werden. Die Motive (Bd. 3 S. 287) stellen das als „selbstverständlich“ hin.[1])

Ist jedoch während des zwischen der Kapitalszahlung und der Eigentumsübertragung liegenden Zeitraumes das überbaute Grundstück an einen Dritten veräußert worden, so kann dieser die Rente bis zu dem Zeitpunkte der Übereignung fordern, und der Rentenpflichtige kann nur Herausgabe des vorausgezahlten Rentenbetrages wegen grundloser Bereicherung von dem Zahlungsempfänger zurückverlangen.[2])

f) Juristische Natur des Rentenrechts.

Es ist noch mit wenigen Worten die rechtliche Natur des Rentenrechts zu charakterisieren. Die Überbaurente ist nach § 913 dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks von dem jeweiligen Eigentümer des anderen Grundstücks zu entrichten. Sie ist also ein subjektiv-dingliches Recht. Durch § 914 Abs. 3 wird das Rentenrecht auch objektiv-dinglich, indem auf dasselbe die Vorschriften Anwendung finden sollen, welche für eine zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehende Reallast gelten. Die Form der Rente ist also die der Reallast.

In der Literatur wird sie meist nur als ein „reallastähnliches Verhältnis“ bezeichnet (vgl. Prot. Bd. 3 S. 136; Fuchs S. 204 II; Turnau-Förster S. 296; Männer S. 273 u. a.). Es steht indessen m. E. nichts im Wege, die Überbaurente als „gesetzliche Reallast“ zu bezeichnen (Wolff S. 145), da sie von Gesetzes wegen entsteht und

[1]) Übereinstimmend Planck N. 4 zu § 915; Wolff S. 186; Goldmann-Lilienthal u. Oberneck ebenda.

[2]) vgl. Oberneck S. 532; Wolff S, 187.

auch die dingliche Haftung des Grundstücks kraft Gesetzes eintritt.

2. Kapitel.

Das Recht auf Grundabnahme.

Wie oben gezeigt wurde (vgl. II, 1 b) tritt, wenn ein Gebäude über die Grenze des Nachbarn hinaus errichtet ist, in den Eigentumsverhältnissen der beteiligten Personen keine Rechtsänderung ein, — vorausgesetzt immer, daß die Erfordernisse des § 912 BGB. gegeben sind. Der Überbauende behält das Eigentum an dem übergebauten Gebäudeteil, dem Nachbarn bleibt das Eigentum an der überbauten Fläche. Durch diese Regelung der Eigentumsverhältnisse wurde einerseits die wirtschaftliche Zerstörung des Gebäudes verhütet, anderseits die Interessen des Nachbarn gewahrt: sein Eigentum wird zwar beschränkt, aber es wird ihm im Gegensatz zu dem vom allgem. Landrecht anerkannten Prinzip belassen.

Das Bürgerliche Gesetzbuch trägt den Interessen des Nachbarn noch weiterhin Rechnung, es gedenkt der Möglichkeit, daß die Duldungspflicht, deren Ende vielleicht unabsehbar ist, ungemein drückend für den Nachbarn werden kann. Mit Rücksicht darauf gibt es ihm im § 915 die Befugnis zu „verlangen, daß der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teile des Grundstücks den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat.“ (§ 915 Abs. 1 Satz 1.)

Dieses „Recht auf Grundabnahme“, wie es kurz bezeichnet wird, soll als weitere Rechtsfolge des Grenzüberbaues im folgenden näher betrachtet werden.

a) Voraussetzungen des Rechts auf Grundabnahme.

Die Befugnis, die Abnahme des überbauten Grund und Bodens zu verlangen, steht — wie sich aus der Natur dieses Rechts ergibt —, nur dem Eigentümer zu. Im Gesetz ist dies ersichtlich aus der Verweisung des § 916, die nur auf die §§ 912—914, nicht aber auf § 915 erfolgt. Es ergibt sich indessen auch von selbst, da naturgemäß nur derjenige Abnahme des Eigentums an einer Sache verlangen kann, der selbst das Eigentum an derselben hat.

Ferner muß der Eigentümer rentenberechtigt sein, um das Recht auf Grundabnahme geltend machen zu können. Wann der Eigentümer rentenberechtigt ist, haben wir bereits an anderer Stelle kennen gelernt. Ist das Rentenrecht durch Beseitigung des Überbaues oder durch dinglichen Verzicht[1]) erloschen, so besteht das Recht auf Grundabnahme gleichfalls nicht mehr.[2])

Dagegen sahen wir oben, daß trotz konkurrierenden Verschuldens des Nachbarn (er hat z. B. absichtlich den Widerspruch unterlassen, um sich das Rentenrecht zu verschaffen) ein Rentenrecht entsteht (vgl. oben S. 46). M. E. steht ebenso nichts im Wege, ihm das Recht auf Grundabnahme zu gewähren: Wenn er einen Überbau absichtlich deshalb duldet, weil der überbaute Grundstücksteil etwa geringen Wert für ihn hat, so ist darin nichts Verwerfliches zu finden. Es liegt kein Grund vor, ihm das Recht zu entziehen, die Abnahme des für ihn nicht besonders wertvollen Grundstücksteiles zu verlangen. Freilich

---

[1]) Bei einem bloß obligatorischen Verzicht gilt dies nicht, weil dieser nur die Ausübung des Grundabnahmerechts durch den obligatorisch verpflichteten Eigentümer hindert; vgl. Oberneck S. 532 e.

[2]) Ein Verzicht auf das Grundabnahmerecht ist ausgeschlossen. Wolff S. 168.

wird auch hier wie oben sein absichtliches Unterlassen des Widerspruches von Einfluß sein bei Berechnung der Höhe des Wertersatzes für die überbaute Fläche.

Das Recht auf Grundabnahme hat der duldungspflichtige Nachbar neben dem Rentenrecht wahlweise: Es ist in sein Ermessen gestellt, ob er den Bezug der Rente vorziehen oder den Überbauenden zwingen will, das Eigentum an dem überbauten Grundstücksteile zu erwerben. Das Recht auf Grundabnahme kann jederzeit (§ 915 BGB.) ausgeübt werden. Der Nachbar kann also zunächst die Form der Rente wählen und später die Abnahme des überbauten Grundstücksteiles fordern, er kann aber auch sofort bei Entstehung der Duldungspflicht das Grundabnahmeverlangen stellen. Im ersteren Falle hat es den Anschein, als ob hier der Gesetzgeber allzu stark die Interessen des Nachbarn auf Kosten des Überbauenden berücksichtigt hat, indem er so dem ersteren die Möglichkeit gibt, erst Jahre lang die Rente zu fordern und dann mit dem Grundabnahmeverlangen hervorzutreten.[1]) Tatsächlich liegt der Fall jedoch nicht anders, als ob jemand ein Haus, in welchem er jahrelang zur Miete gewohnt hat, kauft. Hier werden selbstverständlich die früher gezahlten Mietszinsbeträge nicht auf den Kaufpreis des Hauses in Anrechnung gebracht werden.

Nur der Rentenberechtigte hat das Recht, Grundabnahme zu verlangen. Das Bürgerliche Gesetzbuch hat also nicht die für den Nachbarn harte Konsequenz des allgem. Landrechts gezogen, daß der Rentenpflichtige die Überlassung des Grund und Bodens gegen Vergütung nach einer billigen Taxe fordern könne.

---

[1]) Die Rentenpflicht erlischt in diesem Falle erst mit der Eigentumsübertragung (§ 915 Abs. 2; vgl. oben S. 62). Die für die frühere Zeit von dem Nachbarn empfangenen Rentenbeträge werden auf die Entschädigung desselben in Kapital nicht angerechnet (vgl. auch Planck N. 4 zu 915).

Dem Rentenpflichtigen liegt kraft Gesetzes die Pflicht ob, den überbauten Grund auf Verlangen des Nachbarn zu kaufen. Es wird also event. ein Zwang auf den Überbauenden ausgeübt. Die Gründe, welche diese Maßnahme des Gesetzes rechtfertigen, wurden oben dargelegt. Man muß gestehen, daß hierin keine Unbilligkeit gegenüber dem Überbauenden liegt: Hat er fremden Grund und Boden überbaut, so mag er den überbauten Strich Landes als Eigentum erwerben. Das ist die einfachste Lösung, welche der Gesetzgeber hätte finden können. Die besondere Regelung der §§ 912—914 bedeutet demgegenüber eine nicht hoch genug anzuschlagende Vergünstigung, die der Gesetzgeber dem Überbauenden besonders mit Rücksicht auf sein von grobem Verschulden freies Verhalten zu Teil werden ließ.

Immerhin führt auch § 915 oft zu recht harten Konsequenzen: Wird dem Eigentümer zugemutet, den Grundstücksteil, den er irrtümlich überbaut hat, auf Verlangen des Nachbarn zu Eigentum zu erwerben, so liegt darin nichts Unbilliges. Anders dagegen, wenn der Erbbauberechtigte übergebaut hat. Dieser kommt damit in eine eigentümliche Lage[1]): Wenn er über die Grenze, innerhalb welcher ihm kraft seines Erbbaurechts zu bauen erlaubt ist, hinausgebaut hat, so kann der Nachbar ihn zwingen, den überbauten Grund und Boden zu erwerben. Er wird somit Eigentümer eines Teiles des Grundes, auf welchem sein Gebäude steht, während ihm an dem anderen Teile nur ein dingliches Recht (das Erbbaurecht) zusteht. Dieses Eigentum an einem in der Regel nur kleinen Grundstücksteil kann ihm wenig nütze sein, besonders wenn später etwa sein Erbbaurecht erlischt. Er ist dann gezwungen, sich gütlich mit einem der Grundeigentümer auf einen Kauf der überbauten Parzelle zu einigen, da er auf

[1]) vgl. zum folgenden Wolff S. 167.

andere Weise kein Mittel hat, von dem Eigentum an derselben loszukommen.

Dieses eigenartige Ergebnis erklärt sich vielleicht daraus, daß der Gesetzgeber in den Überbauvorschriften hauptsächlich den Fall im Auge hatte, daß der Eigentümer (vgl. § 912) den Überbau errichtet. Es wird zwar in den Motiven (Bd. 3 S. 284) der Fall erwähnt, daß ein Erbbauberechtigter überbaut, und eine analoge Anwendung der §§ 912 ff. befürwortet; die weiteren Konsequenzen hieraus werden jedoch nicht gezogen. Es wäre allerdings auch schwierig, hier zu einem für alle Beteiligten befriedigenden Ergebnis zu gelangen: Die überbaute Parzelle dem Eigentümer des Grundstücks, an welchem das Erbbaurecht bestand, aufzubürden, wäre diesem gegenüber eine Ungerechtigkeit gewesen. Die soeben dargestellten Konsequenzen hätten also nur dadurch vermieden werden können, daß im § 915 eine Ausnahme von der Grundabnahmepflicht zugunsten des Erbbauberechtigten statuiert wäre.

In gleicher Weise wie für die Entstehung des Rentenrechts Voraussetzung war, daß die Duldungspflicht des Nachbars kraft Gesetzes entstanden ist, muß dieses auch für das Recht auf Grundabnahme gefordert werden. Cosack (Bd. 2 S. 155) gibt auch dieses Recht dem Nachbarn, der den Überbau freiwillig duldet. Dieselben Gründe, die oben angeführt wurden, gegen die Entstehung eines Rentenrechts aus einer freiwilligen oder vertraglichen Duldung, sind auch hier maßgebend.

b) Besondere Anwendungsfälle.

Im Anschluß hieran soll noch auf einige Fälle hingewiesen werden, in welchen es zweifelhaft sein kann, ob dem Nachbarn das Recht auf Grundabnahme zu gewähren ist.

I. Es wurde oben bereits gesagt, daß ein Gebäude nicht notwendig auf die Dauer angelegt zu sein braucht, und daß die Überbauvorschriften auch für derartige Gebäude anzuwenden sind. Es fragt sich nun, ob bei solchen Zeitbauten dem Nachbarn auch das Recht auf Grundabnahme zugesprochen werden kann. Wolff (S. 91) meint, dasselbe verstoße in solchem Falle wider Treu und Glauben und sei deshalb dem Nachbarn abzusprechen. Goldmann-Lilienthal (S. 56 Anm. 40) lassen dasselbe für den Fall gelten, wenn das Gebäude, zu welchem der Überbau gehört, nur auf kurze Zeit errichtet ist. Ob es sich um eine „kurze Zeit" handele, sei nach den Umständen des einzelnen Falles zu entscheiden.[1])

Man wird die Frage in dem letzteren Sinne zu entscheiden haben, wobei m. E. auch das Interesse des Nachbarn an dem überbauten Grenzstreifen in Betracht zu ziehen ist. Es kann sehr wohl der Fall eintreten, daß der Nachbar durch einen nur zu vorübergehenden Zwecken errichteten Bau ebenso gestört wird wie durch einen auf die Dauer angelegten Überbau. Man denke z. B. an den Fall, daß der Nachbar sein Grundstück verkaufen will, und dem Käufer gerade an der überbauten Parzelle viel liegt. Es liegt deshalb — abgesehen davon, daß der Ansicht Wolffs auch die gesetzliche Grundlage fehlt — kein Grund vor, dem Nachbarn aus dem Grunde, weil der Überbau nur auf bestimmte Zeit angelegt ist, das Recht auf Grundabnahme abzusprechen. Will der Eigentümer des Zeitbaues das Eigentum an dem nur für kürzere Zeit überbauten Grundstücksteile, der für ihn nach Beseitigung des Gebäudes vielleicht wertlos wäre, nicht erwerben, so steht es ihm frei, den Überbau zu beseitigen.[2])

II. Weiterhin ist hier zu erwähnen der Fall, daß das

---

[1]) vgl. Oberneck S. 529.

[2]) Dieses Recht bestreitet Wolff, darüber vgl. unten.

Grundstück des Überbauenden und das Nachbargrundstück sich zur Zeit der Grenzüberschreitung in dem Eigentum derselben Person befinden. Wir sahen oben, daß in diesem Falle § 912 Anwendung finden kann, wenn später die Identität dieser Personen aufhört. Es entsteht dann das Rentenrecht und damit auch das Recht auf Grundabnahme.

III. Eine Grenze ist der Anwendung des § 915 gezogen durch die das Gesetz beherrschende Norm von Treu und Glauben und das Schikaneverbot (§ 226). Kein Bedenken dürfte indessen der Annahme entgegenstehen, daß dem Nachbarn das Recht auf Grundabnahme auch dann gegeben werden muß, wenn der Überbau sich nicht unmittelbar auf der Erdoberfläche befindet, z. B. wenn derselbe in einem in den Luftraum des Nachbarn hereinragenden Erker besteht. Das Gleiche gilt jedoch nicht in dem Falle, wenn der Überbau unter der Erdoberfläche, z. B. durch einen Keller, erfolgt ist. Hier würde Treu und Glauben die Anwendung des § 915 BGB. verbieten.[1]) Ganz zu versagen ist dem Nachbarn natürlich sowohl das Rentenrecht wie das Recht auf Grundabnahme, wenn er durch den Überbau überhaupt nicht beeinträchtigt wird, z. B. wenn ein Balkon oder Dach über eine dem Nachbarn gehörige Wasserfläche ragt.

IV. Die Anwendbarkeit des § 915 muß naturgemäß auch in dem Falle unterbleiben, wenn der Überbauende nicht die Eigentumsgrenze, sondern die landesgesetzlich gesetzte Baulinie überschritten hat. Hier ist ein Eigentumserwerb der überbauten Fläche unmöglich, da dieselbe bereits dem Überbauenden gehört.

---

[1]) Die §§ 912—914 finden dagegen Anwendung.

c) Das Beseitigungsrecht des Überbauenden im Falle des Grundabnahmeverlangens.

Es ist noch die Frage aufzuwerfen, ob der Überbauende sich dem Verlangen des Nachbarn auf Grundabnahme dadurch entziehen kann, daß er sich zur Beseitigung des Überbaues bereit erklärt. Wolff (S. 108) verneint dieses Recht schlechthin: Der Rentenpflichtige könne dem auf Grundabnahme gerichteten Begehren seines Nachbarn nicht mit dem Einwande begegnen, daß er zur Beseitigung des Überbaues bereit sei. Er schränkt diese Regel ein durch die Norm von Treu und Glauben, unter deren Banne der § 915 stehe.

M. E. ist diese Annahme nicht zutreffend. Es liegt kein Grund vor, dem Überbauenden dieses Beseitigungsrecht zu versagen. Der Entstehung des Rentenrechts kann sich der Überbauende dadurch entziehen, daß er den Überbau beseitigt. Ist das Rentenrecht entstanden, so erlischt es durch die Beseitigung des Überbaues. Weshalb sollte das Gleiche nicht für das auf dem gleichen Grunde beruhende Recht auf Grundabnahme gelten? Im Gesetz findet die Ansicht Wolffs jedenfalls keine Stütze. Nicht entgegen steht wohl der hier vertretenen Ansicht der Wortlaut des § 915: Der Rentenberechtigte kann „jederzeit verlangen, daß usw." Mit dem Worte „jederzeit" soll nur besonders gesagt sein, daß der Nachbar sich nicht erst auf eine Rentenzahlung einzulassen braucht, sondern gleich bei der Grenzüberschreitung die Abnahme des überbauten Grundes fordern kann. Dagegen soll der Überbauende dadurch nicht etwa der Willkür des Nachbars in der Weise ausgesetzt werden, daß derselbe, nachdem er sich vielleicht jahrelang mit dem Rentenrecht zufrieden gegeben hat, plötzlich mit dem Abnahmeverlangen hervortreten kann, ohne daß dem Überbauenden eine Möglichkeit gegeben wäre, sich diesem Verlangen durch die Beseitigung

des Überbaues zu entziehen. Es wäre eine unverzeihliche Härte des Gesetzes, wollte man das Wort „jederzeit“ im § 915 mit „sofort“ identifizieren.

Man wird daher die Frage dahin zu beantworten haben, daß der rentenberechtigte Eigentümer jederzeit das Grundabnahmeverlangen zu stellen berechtigt ist — denn dieses Recht gibt ihm § 915 BGB. —, er muß jedoch dem Überbauenden gestatten, statt dessen den Überbau zu beseitigen. Bis zur Beseitigung des Überbaues hat derselbe die Rente fortzuentrichten.

d) Die Wirkungen des Grundabnahmeverlangens.

Macht der rentenberechtigte Eigentümer von der ihm im § 915 eingeräumten Befugnis Gebrauch, so sollen sich gemäß § 915 Abs. 1 Satz 2 die Rechte und Verpflichtungen beider Teile nach den Vorschriften über den Kauf bestimmen.

Was zunächst das Grundabnahmeverlangen betrifft, so genügt zu demselben eine formlose, einseitige Willenserklärung an den verpflichteten Eigentümer (vgl. §§ 130 bis 132 BGB.). In derselben muß der Rentenberechtigte sich zur Übereignung der überbauten Fläche erbieten, was eventuell stillschweigend aus den Umständen angenommen werden kann. Das Abnahmeverlangen kann auch unter einer Bedingung gestellt werden.[1]) Ein besonderer Fall dieser Art liegt vor, wenn der Nachbar eine bestimmte Abfindungssumme fordert. Hier ist es Auslegungsfrage, ob von der Einigung auf diesen Betrag oder dessen richterliche Festsetzung die Wirkung der Erklärung abhängig gemacht werden soll oder ob diese als eine unbedingte anzusehen ist.[2])

---

[1]) vgl. Wolff S. 169; Meisner S. 132.

[2]) vgl. Planck N. 2 zu § 915.

Ein weiteres Verlangen als das, „die überbaute Grundstücksfläche abzunehmen", kann der Nachbar nicht stellen. Er kann nicht etwa verlangen, daß der Rentenpflichtige ihm weitere Grundstücksteile außer der überbauten Fläche abkauft.[1]) Anderseits kann auch der Überbauende nicht die Abtretung weiterer Grundstücksteile verlangen.

Für die Höhe des Wertersatzes ist maßgebend der „Kapitalstock der Rente, wie er sich zur Zeit der Grenzüberschreitung berechnete."[2]) Wie bereits bemerkt, werden die bis zur Eigentumsübertragung (Auflassung und Eintragung) gezahlten Rentenbeträge auf den Kaufpreis nicht angerechnet. Dieselben gelten als „für den bisherigen Gebrauch des bebauten Bodens" entrichtet.[3]) Billigerweise wird aber der Nachbar neben der Rente nicht noch Zinsen von dem Übernahmekapital fordern können;[4]) denn er würde auf diese Weise doppelt entschädigt werden für die Nutzungen, die der Überbauende aus dem überbauten Grundstücksteile zieht.

Im übrigen bestimmen sich nach § 915 Abs. 1 S. 2 die Rechte und Verpflichtungen der Beteiligten nach den Vorschriften über den Kauf. Der Zweck dieser Verweisung auf die Kaufregeln ist besonders der, außer Frage zu stellen, daß der Eigentümer (Nachbar), wenn er Wertsentschädigung verlangt, die Überlassung des überbauten Teiles frei von Lasten bewirken muß. Tatsächlich liegt ein Kaufvertrag nicht vor,[5]) es soll vielmehr die „Ausübung des Rechts aus § 915 nur dieselben Folgen haben, als ob unter den Beteiligten ein Kaufvertrag über

---

[1]) vgl. abweichend hiervon den Gedanken des preußischen Enteignungsgesetzes (1874) in § 9.

[2]) vgl. Staudinger-Kober zu § 915.

[3]) Endemann S. 291 Anm. 4.

[4]) vgl. Turnau-Förster S. 297; Wolff S. 180.

[5]) § 313 BGB. ist deshalb unanwendbar; vgl. Oberneck S. 532.

die überbaute Fläche abgeschlossen worden wäre."[1]) Maßgebender Zeitpunkt für den Abschluß dieses gewissermaßen fingierten Kaufvertrages ist der Zeitpunkt, in welchem das Verlangen des Eigentümers auf Grundabnahme wirksam wird (nach § 130ff. BGB.).

Nur die Rechte und Pflichten der Beteiligten bestimmen sich nach den Regeln über den Kauf. Dritten gegenüber treten die „Folgen" (vgl. obige Stelle aus den Prot.) des Kaufvertrages nicht ein. Daher ist z. B. die Ausübung eines obligatorischen oder dinglichen Vorkaufsrechtes ausgeschlossen.[2])

Für die Rechte und Pflichten der Parteien ergibt sich aus der Verweisung des § 915 hauptsächlich folgendes: Gemäß §§ 433, 434 BGB. ist der Rentenberechtigte wie ein Verkäufer verpflichtet, das Eigentum zu übertragen an der überbauten Fläche. Dasselbe muß frei von Rechten sein, die von Dritten gegen den Erwerber geltend gemacht werden können.[3]) Nur Zug um Zug gegen eine solche Übertragung kann er Zahlung des Wertes verlangen.[4])

e) Juristische Natur des Rechts auf Grundabnahme.

Wie oben dargelegt wurde, handelt es sich bei dem Grundabnahmeverlangen nicht um einen tatsächlich abgeschlossenen Kaufvertrag. Man kann deshalb nicht von einem „Kontrahierungszwange" (Biermann zu § 915) sprechen. Ebenso kann auch nicht durch das Recht auf Grundabnahme eine „gesetzliche Pflicht zum Abkaufe auf Verlangen des Rentenberechtigten" normiert sein (so

---

[1]) Prot. IV S. 589.

[2]) vgl. Wolff S. 174.

[3]) Über Unschädlichkeitsatteste vgl. Art. 120 EG. z. BGB.

[4]) Das Nähere über die anzuwendenden Vorschriften vom Kaufe siehe Wolff S. 177ff.

Staudinger zu § 915; Enneccerus-Lehmann S. 149). Es handelt sich überhaupt nicht um den Abschluß eines Vertrages,[1]) sondern um einen Fall, wo jemand, ohne daß ein Fall freiwilliger Veräußerung vorliegt, einen obligatorischen Anspruch auf Erwerb oder Übernahme eines Grundstücks durch einen anderen hat, also um einen „gesetzlichen Titel auf Eigentumsübertragung."[2])

B) Die Rechtsfolgen beim Nichtvorliegen der Voraussetzungen des § 912.

Es wurden bisher nur die Rechtsfolgen geschildert, welche aus der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze des Nachbarn hinaus entstehen, wenn die Voraussetzungen des § 912 (vgl. A. I) gegeben sind. Dieser privilegierte Überbau, wie wir ihn bezeichneten, wurde der vorliegenden Darstellung als Hauptfall zugrunde gelegt. Es ist jedoch der Fall auch zu berücksichtigen, daß ein Gebäude über die Grenze hinaus errichtet ist, ohne daß der Überbauende sich auf die Voraussetzungen des § 912 berufen könnte.

Die früheren Betrachtungen zeigten, daß der Überbauende entweder ein Recht auf Duldung des Überbaues erwirbt gegen Entschädigung des Nachbarn in Gestalt einer Rente oder das Eigentum an der überbauten Fläche gegen Kapitalabfindung, wenn er bei der Grenzüberschreitung nicht vorsätzlich oder grobfahrlässig gehandelt hat und kein Widerspruch durch den Nachbarn erhoben worden ist. Fehlt eines dieser Erfordernisse: fällt also dem Überbauenden Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur

[1]) vgl. dagegen Mot. Bd. 3 S. 287: „die Auffassung als Antrag zu einem Kaufkontrakt ist nicht ausgeschlossen."

[2]) Fuchs S. 53.

Last, auch wenn der Nachbar Widerspruch nicht oder nicht rechtzeitig erhoben hat, oder hat der Nachbar rechtzeitig Widerspruch erhoben, auch wenn dem Überbauenden kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fiel, so treten die oben unter A. II dargestellten Rechtsfolgen der §§ 912 ff. nicht ein.

1. Der Beseitigungsanspruch des Nachbarn.

Kann der Überbauende das Privileg des § 912 nicht für sich in Anspruch nehmen, so ist er nach den allgemeinen Regeln verpflichtet den Überbau zu beseitigen. Der Nachbar genießt hier den Eigentumsschutz (§§ 903, 905 BGB.), er kann gemäß § 1004 BGB. die Beseitigung des auf sein Grundstück hinüberreichenden Gebäudeteiles verlangen. § 1004 Abs. 2 greift hier also nicht Platz.

Das gleiche Recht wie dem Eigentümer des Nachbargrundstücks steht gemäß § 1011 BGB. jedem Miteigentümer zu. Besteht an dem Nachbargrundstück ein Erbbaurecht, eine Grunddienstbarkeit oder ein Nießbrauch, so hat der Berechtigte, wenn sein Recht durch den Überbau beeinträchtigt wird, gegen den Überbauenden grundsätzlich dieselben Ansprüche wie der Eigentümer (vgl. §§ 1017 Abs. 2, 1027, 1065); ebenso auch derjenige, dem eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zusteht (§ 1090 Abs. 2 in Verbdg. mit § 1027 und § 1004). Schließlich kann auch der Besitzer eines Grundstücks nach Maßgabe der §§ 858 ff. berechtigt sein, den Überbau zu verbieten.

Der Ausübung des Beseitigungsanspruchs dieser Personen stehen die allgemeinen Schranken des Gesetzes entgegen: Zunächst ist gemäß § 226 BGB. die Ausübung des Rechtes unzulässig, wenn sie nur den Zweck haben kann, dem Überbauenden Schaden anzufügen. Ein Beispiel dieser Art wäre das bereits oben gebrauchte: ein Balkon ragt

über eine dem Nachbarn gehörige Wasserfläche. Ferner kann nach § 905 S. 2 BGB. der Nachbar einen solchen Überbau nicht verbieten, der in solcher Höhe oder Tiefe errichtet ist, daß an der Beseitigung für ihn kein Interesse besteht.

Auch § 904 BGB. kann hier in Betracht kommen. Der Nachbar ist nicht berechtigt, die Beseitigung des Überbaues zu fordern, wenn derselbe zur Abwendung einer gegenwärtigen Gefahr notwendig und der drohende Schaden gegenüber dem aus der Einwirkung[1]) dem Eigentümer entstehenden Schaden unverhältnismäßig groß ist. Man denke z. B. an den Fall, daß der Überbauende, um eine Stütze für sein Gebäude, das im Begriff ist einzustürzen, zu finden, dieses über die Grenze hinaus an das Nachbargebäude anbaut. Der Nachbar kann in solchem Falle Ersatz des ihm entstehenden Schadens verlangen. Die Berechnung desselben dürfte allerdings Schwierigkeiten bieten, da es sich hier um eine dauernde Einwirkung des Störenden handelt. Vielleicht kann man hier die §§ 912 ff. zur Interpretation heranziehen und demgemäß dem Nachbarn das Rentenrecht und das Recht auf Grundabnahme gewähren. Dem stehen besonders insofern keine Bedenken entgegen, als seine Duldungspflicht in dem vorliegenden Falle auch auf Gesetz beruht.

Stehen solche allgemeinen Beschränkungen des Gesetzes wie die genannten nicht entgegen, so ist der Nachbar befugt, die Beseitigung des vorsätzlich oder grobfahrlässig oder trotz erfolgten Widerspruches errichteten Überbaues zu verlangen. Dieser Anspruch richtet sich gegen den Störer. Dies braucht nicht notwendig derjenige zu sein, welcher den Überbau errichtet hat, sondern es ist

---

[1]) Die Einwirkung geschieht hier „in Gestalt eines bloßen Gebrauchs des Nachbargrundstücks. Dies steht jedoch der Anwendbarkeit des § 904 nicht entgegen; vgl. Staudinger N. 1 zu § 904.

derjenige, durch dessen Willen die Eigentumsverletzung aufrecht erhalten wird.[1]) Bei einem vorsätzlichen Überbau ist daher passiv legitimiert nicht der Eigentümer zur Zeit der Grenzüberschreitung, sondern derjenige zur Zeit der Klageerhebung. Der Anspruch des Klägers geht auf Naturalrestitution, d. h. Beseitigung des Überbaues, deren Kosten der Beklagte zu tragen hat.

2. Weitere Ansprüche des Nachbarn.

§ 1004 BGB. gibt dem Nachbarn nur den Beseitigungsanspruch, dagegen nicht einen Anspruch auf Schadensersatz. Derselbe bedarf einer weiteren rechtlichen Begründung, event. des Hinzukommens weiterer für denselben wesentlicher Momente. Besonders kommt in Betracht ein Schadensersatzanspruch aus unerlaubten Handlungen. Der Überbauende hat gemäß § 823 BGB. dem Nachbarn den Schaden zu ersetzen, den er durch die schuldhafte, rechtswidrige Verletzung seines Eigentums verursacht hat. Diese Schadensersatzpflicht unterscheidet sich wesentlich von dem oben dargestellten Rentenrecht: Zunächst handelt es sich bei der ersteren um eine rein persönliche Schuld, während für das Rentenrecht, wie wir oben sahen, das Grundstück dinglich haftet. Sodann geht die Schadensersatzpflicht aus unerlaubten Handlungen insofern weiter, als bei derselben eine event. spätere Steigerung des Wertes des überbauten Grundstücks den Schadensersatzanspruch erhöht. Dagegen bleibt, wie wir oben sahen, für den Rentenanspruch dauernd der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend.

Neben den Vorschriften aus unerlaubten Handlungen greifen ferner noch Platz die Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung, nach welchen

---

[1]) vgl. Biermann N. 2 zu § 1004; Mot. III S. 425.

der Überbauende insbesondere gezogene Nutzungen herauszugeben hat.[1])

3. Eigentumsverhältnisse der Nachbarn.

Wie oben dargelegt wurde, war ein Überbau, welcher unter den Voraussetzungen des § 912 errichtet ist, für die Eigentumsverhältnisse der beteiligten Personen ohne Bedeutung. Speziell bot die Frage nach dem Eigentum an dem übergebauten Gebäudeteil hier keine Schwierigkeiten, da derselbe gemäß § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB. im Eigentum des Überbauenden verbleibt, mithin eine Ausnahme von dem Akzessionsprinzip des § 946 gegeben ist.

Schwieriger gestaltet sich die Frage nach den Eigentumsverhältnissen, wenn der Überbauende vorsätzlich oder grobfahrlässig oder entgegen dem Widerspruch des Nachbarn das Gebäude über die Grenze hinaus errichtet hat und aus diesem Grunde nicht die Grunddienstbarkeit aus § 912 BGB. entsteht. Verlangt in diesem Falle der Nachbar nicht die Beseitigung des Überbaues, so fragt es sich, ob der übergebaute Gebäudeteil das Schicksal des Grund und Bodens, auf dem er steht, teilt oder des Gebäudes, dessen wesentlicher Bestandteil er ist. Beide Ansichten werden in der Literatur vertreten: Nach der einen[2]) greift das Akzessionsprinzip Platz, das Gebäude zerfällt in zwei körperliche Eigentumsteile, welche durch eine lotrecht auf der Grenzlinie zu denkende Wand gebildet werden. Der jenseits dieser Wand liegende Gebäudeteil fällt als wesentlicher Bestandteil des überbauten Grundstücks (vgl. § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB.) dem Eigentümer des letzteren zu (§ 946 BGB.).

---

[1]) vgl. Planck III 1.—2. Aufl. N. 8 zu § 1004.

[2]) Vertreten von Wolff S. 134; Oberneck S. 530 Anm. 6; Dernburg S. 235 Anm. 6.

Gegen diese Ansicht, welche m. E. die richtige ist, wird geltend gemacht,[1]) daß das Gebäude für sich betrachtet ein Ganzes bilde, das nach § 93 nicht in seinen realen Bestandteilen verschiedenen Grundeigentümern gehören kann. Im § 94 sei wohl nicht an Gebäudeteile gedacht, die als wesentliche Bestandteile des Gebäudes von diesem rechtlich nicht getrennt werden können. Ein Sondereigentum an vertikalen Gebäudeteilen scheine im Gesetz ebenso wenig zugelassen zu sein wie das Stockwerkseigentum.

Zunächst ist zu der vorliegenden Frage zu sagen, daß dieselbe an praktischer Bedeutung dadurch verliert, daß dem Bauenden nach § 951 BGB. Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung, aus unerlaubten Handlungen, auf Ersatz von Verwendungen, besonders aber das Recht zur Wegnahme des Überbaues gegeben sind.

Sodann ist die erste der beiden dargestellten Ansichten auf den Fall einzuschränken, daß der hinüberragende Gebäudeteil mit dem Erdboden fest verbunden ist, da andernfalls eine der oben (S. 6) genannten Ausnahmen von dem Akzessionsprinzip vorliegt (§ 95 Abs. 1 S. 1).

Die zweite der aufgestellten Ansichten (von Boethke), ist allerdings insofern berechtigt, als es eigenartig ist, daß die Frage nach dem Eigentum an dem übergebauten Gebäudeteil davon abhängig gemacht werden soll, ob der Nachbar die Beseitigung des Überbaues verlangt oder nicht.[2]) Indessen trifft die Schuld hieran den Gesetzgeber. Die wirtschaftlichen Rücksichten auf die Erhaltung des Gebäudes, welche diesen bei der Abfassung der Vorschriften der §§ 912 ff. leiteten, hätten auch in dem Falle Platz greifen müssen, wo der Überbau nicht das Privileg des § 912 genießt. Es genügte in diesem Falle, daß dem Nachbarn

---

[1]) vgl. Boethke in Gruchots Beitr. Bd. 45 S. 722; Goldmann-Lilienthal S. 57 Anm. 25.

[2]) vgl. Goldmann-Lilienthal S. 57 Anm. 45.

das Beseitigungsrecht gegeben wurde; das Eigentum an dem übergebauten Gebäudeteile hätte dem Überbauenden auch hier wie im Falle des § 912 belassen werden können.

Die Teilung des Gebäudes in vertikaler Richtung mag wirtschaftlich durchaus zu verwerfen sein, rechtlich ist sie zulässig, es können vertikal geschiedene Teile eines Gebäudes wohl im Sondereigentum verschiedener Personen stehen.[1])

Schluß.

Fassen wir am Schlusse der vorliegenden Darstellung kurz das Ergebnis derselben zusammen und knüpfen wir an die obige geschichtliche Entwicklung an, so sehen wir, daß dieselbe im Bürgerlichen Gesetzbuche einen glücklichen Abschluß gefunden hat. Das Bürgerliche Gesetzbuch hat die Härten beseitigt, welche die konsequente Durchführung des Eigentumsschutzes im gemeinen Recht mit sich brachte. Der Überbauende ist unter den Voraussetzungen des § 912 nicht verpflichtet den Überbau zu beseitigen, sondern der Nachbar hat denselben gegen eine Entschädigung zu dulden.

Die wirtschaftliche Zerstörung des Gebäudes, wie sie das Akzessionsprinzip des gemeinen Rechts bewirkte, hat das bürgerliche Gesetzbuch durch seine Regelung vermieden: Das Eigentum an dem Überbau bleibt unter den Voraussetzungen des § 912 dem Überbauenden. Anderseits ist das Bürgerliche Gesetzbuch bei der Wahrnehmung der Interessen des letzteren nicht weiter gegangen, als zur Erhaltung des Überbaues erforderlich war. Es hat insbesondere nicht die Konsequenz des allgem Landrechts gezogen, daß der Nachbar das Eigentum an der

[1]) vgl. Willenbücher S. 81; abw. Boethke (vgl. oben S. 80).

überbauten Fläche ohne sein Zutun verliert. Ist dies sein Wille, so berücksichtigt das Bürgerliche Gesetzbuch diesen, indem es ihm im § 915 das Recht auf Grundabnahme gewährt.

Hat der Gebäudeeigentümer vorsätzlich oder grobfahrlässig über die Grenze gebaut oder hat er den Widerspruch des Nachbarn unbeachtet gelassen, so versagt das Bürgerliche Gesetzbuch ihm seinen Schutz. Der Nachbar genießt hier den Eigentumsschutz, und das Akzessionsprinzip greift Platz.

Spezialdruckerei für Dissertationen, Robert Noske, Borna-Leipzig.